



TUGAS AKHIR - RG141536

# OPTIMALISASI PENGGUNAAN LAHAN DENGAN METODE PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK ATAU *HIGHEST AND BEST USE (HBU)*

SRI INDAH NUR BAYUH  
NRP 3513 100 089

DOSEN PEMBIMBING  
Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng.  
Andy Dedyono, S.T., M.Ec.Dev.

JURUSAN TEKNIK GEOMATIKA  
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN  
INSTITUT TEKNOLOGI SEPULUH NOPEMBER  
SURABAYA  
2017





**FINAL ASSIGNMENT - RG141536**

# **OPTIMIZATION OF LAND USE WITH THE HIGHEST AND BEST USE (HBU) METHOD**

**SRI INDAH NUR BAYUH**  
**NRP 3513 100 089**

**SUPERVISOR**  
**Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng.**  
**Andy Dedyono, S.T., M.Ec.Dev.**

**GEOMATICS ENGINEERING DEPARTMENT**  
**CIVIL ENGINEERING AND PLANNING FACULTY**  
**SEPULUH NOPEMBER INSTITUTE OF TECHNOLOGY**  
**SURABAYA**  
**2017**

***“Halaman ini sengaja dikosongkan”***

**OPTIMALISASI PENGGUNAAN LAHAN DENGAN  
METODE PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK  
ATAU *HIGHEST AND BEST USE* (HBU)**

**TUGAS AKHIR**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik  
Pada  
Program Studi S-1 Teknik Geomatika  
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan  
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh:

**SRI INDAH NUR BAYUH**

NRP. 3513100089

Disetujui oleh pembimbing Tugas Akhir

Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng.

NIP. 19720613 200604 1 001

Andy Dedyono, S.T., M.Ec.Dev.

MAPPI 12-S-02537



**SURABAYA, JANUARI 2017**

***“Halaman ini sengaja dikosongkan”***

# **OPTIMALISASI PENGGUNAAN LAHAN DENGAN METODE PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK ATAU *HIGHEST AND BEST USE* (HBU)**

Nama Mahasiswa : Sri Indah Nur Bayuh  
NRP : 3513 100 089  
Jurusan : Teknik Geomatika, FTSP – ITS  
Dosen Pembimbing : 1. Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng.  
2. Andy Dedyono, S.T., M.Ec.Dev.

## **Abstrak**

*Pertumbuhan penduduk Kota Bangkalan dan tingkat perekonomiannya yang semakin meningkat menjadikan lahan sebagai salah satu bidang investasi yang paling menjanjikan. Namun hal tersebut tidak seiring dengan ketersediaan lahan yang semakin terbatas. Untuk meningkatkan efisiensi penggunaan lahan yang terbatas perlu dilakukan optimalisasi. Optimalisasi tersebut berupa penggunaan lahan yang akan dibangun sebuah properti yang dapat memberikan keuntungan maksimal sehingga dapat memberikan manfaat ekonomi yang secara tidak langsung hasilnya dapat dirasakan demi pembangunan wilayah tersebut.*

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa bagaimana penggunaan tertinggi dan terbaik dari lahan kosong yang terletak di Jalan Kiyai H. Zainal Alim Kelurahan Kemayoran Kabupaten Bangkalan. Data yang digunakan merupakan data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui survei lapangan dan kuesioner tentang pandangan masyarakat terhadap usulan alternatif properti. Pengambilan sampel dilakukan secara non acak (non random sampling) dengan metode purposive sampling. Data sekunder didapatkan melalui Badan Perencanaan dan Pengembangan Daerah dan Dinas PU Kabupaten Bangkalan, yaitu berupa peta RTRW serta dokumen RDTR Kabupaten Bangkalan. Sedangkan alat analisa yang digunakan adalah analisa penggunaan tertinggi dan terbaik (HBU) untuk*

*mengetahui penggunaan tertinggi dan terbaik dari lahan kosong tersebut. HBU ini meliputi empat kriteria yaitu, analisa aspek fisik (physically feasible), analisa legalitas (legally permissible), analisa finansial (financially feasible), dan analisa produktivitas maksimum (maximally productive). Namun untuk mengetahui dan menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik dari lahan kosong tersebut, selain harus memenuhi empat kriteria tersebut, juga perlu mempertimbangkan aspek sosial dengan melibatkan masyarakat secara langsung.*

*Berdasarkan hasil dari aspek legalitas, aspek fisik, perspektif masyarakat, aspek finansial, dan produktivitas maksimum, ruko menjadi Highest and Best Use pada lahan kosong tersebut dengan net present value sebesar Rp 809,305,000,00 sehingga didapatkan indikasi keuntungan nilai pasar per m<sup>2</sup> sebesar Rp 392,000,00.*

*Kata Kunci—Lahan kosong, penggunaan tertinggi dan terbaik.*



## **OPTIMIZATION OF LAND USE WITH THE HIGHEST AND BEST USE (HBU) METHOD**

Student Name : Sri Indah Nur Bayuh  
NRP : 3513 100 089  
Departement : Geomatics Engineering, FTSP – ITS  
Supervisor : 1. Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng.  
2. Andy Dedyono, S.T., M.Ec.Dev.

### **Abstract**

*The growth of population in Bangkalan City and the increasing level of its economy, make the land as one of the most promising areas for investment. But it is not in line with increasingly limited land availability. To improve the efficiency of land use needs the optimization. The optimization will be built a property that can provide the maximum benefit, that can be felt indirectly result for development of the region.*

*This study aims to identify and analyze how the highest and best use of vacant land located at Jalan Kyai H. Zainal Alim Kemayoran Sub Bangkalan. The data used are primary data and secondary data. The primary data obtained through field surveys and questionnaires about the public's view of an alternative proposal properties. Sampling was done by non-random (non-random sampling) by purposive sampling method. Secondary data obtained through the Agency for Planning and Regional Development and Public Works Department Bangkalan, namely in the form of maps and documents RDTR RTRW Bangkalan. While the analysis tool used is the analysis of highest and best use (HBU) to determine the highest and best use of the vacant land. HBU includes four criteria, namely, analysis of the physical aspect (physically feasible), the analysis of the legality of the (legally permissible), financial analysis (financially feasible), and*

*maximum productivity analysis (maximally productive). But to know and determine the highest and best use of the vacant land, in addition must meet four criteria, also need to consider the social aspect by involving the public directly.*

*Based on the results from the legal aspect, physical aspect, a societal perspective, the financial aspect, and maximum productivity, the "ruko" became Highest and Best Use on the vacant land with a net present value of Rp 809,305,000,00 so the indication of the market value is Rp 392,000,00 per m<sup>2</sup>.*

***Keywords---* Vacant land, highest and best use.**

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas selesainya tugas akhir yang berjudul "Optimalisasi Penggunaan Lahan dengan Metode Penggunaan Tertinggi dan Terbaik atau *Highest and Best Use* (HBU)". Selama pembuatan tugas akhir ini penulis mendapat banyak dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, maka dari itu penulis haturkan banyak terima kasih kepada:

1. Kedua orang tua penulis atas segala dukungan yang diberikan selama ini.
2. Bapak Yanto Budisusanto, S.T., M.Eng. dan Andy Dediyo, S.T., M.Ec.Dev. selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, saran dan ide kepada penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
3. Semua dosen di Jurusan Teknik Geomatika yang telah meluangkan waktu untuk memberikan saran dan masukan dalam penelitian ini.
4. Rekan-rekan Teknik Geomatika ITS 2013 beserta keluarga besar HIMAGE-ITS yang selalu memberikan banyak masukan, saran, dan dukungan sampai saat ini. Beserta segenap pihak-pihak lain yang telah banyak berjasa dan membantu penulis, yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih memiliki kekurangan. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun dari para pembaca yang budiman sangat dibutuhkan untuk penyempurnaan tugas akhir ini kedepannya. Terima kasih.

Surabaya, Januari 2017

Penulis

***“Halaman ini sengaja dikosongkan”***

## DAFTAR ISI

COVER .....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vii
KATA PENGANTAR .....	ix
DAFTAR ISI .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR TABEL .....	xv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xvii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	2
1.3 Batasan Masalah .....	2
1.4 Tujuan Penelitian .....	2
1.5 Manfaat Penelitian .....	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	5
2.1 Pengertian Lahan .....	5
2.2 Konsep dan Jenis Properti .....	5
2.3 Konsep Highest and Best Use (HBU) .....	6
2.3.1 Aspek Legal .....	6
2.3.2 Aspek Fisik .....	7
2.3.3 Aspek Finansial .....	7
2.3.4 Produktivitas Maksimum .....	9
2.4 <i>Purposive Sampling</i> .....	9
2.5 Nilai Pasar .....	10
2.6 Informasi Harga Jual Tanah .....	10
2.7 Harga .....	11
2.8 Biaya .....	11
2.9 Penelitian Terdahulu .....	11

BAB III METODOLOGI PENELITIAN .....	13
3.1 Lokasi Penelitian .....	13
3.2 Data dan Peralatan .....	13
3.2.1 Data .....	13
3.2.2 Peralatan .....	14
3.3 Metodologi Penelitian .....	15
BAB IV HASIL DAN ANALISA .....	19
4.1 Hasil Analisa Aspek Legal .....	19
4.1.1 <i>Zoning</i> .....	19
4.1.2 <i>Building Codes</i> .....	21
4.2 Hasil Analisa Aspek Fisik .....	24
4.3 Analisa Perspektif Masyarakat .....	27
4.4 Hasil Analisa Aspek Finansial .....	30
4.4.1 Analisa Harga Penjualan Ruko dan Pujasera .....	30
4.4.2 Analisa Harga Pembuatan Bangunan .....	34
4.4.3 Perhitungan <i>Income</i> , Biaya Pengembangan, dan Pendapatan Bersih ( <i>NOI</i> ) .....	36
4.5 Produktivitas Maksimum .....	38
BAB V PENUTUP .....	39
5.1 Kesimpulan .....	39
5.2 Saran .....	39

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1 Lokasi Penelitian.....	13
Gambar 3.2 Diagram Alir Penelitian .....	15
Gambar 3.3 Diagram Alir Pengumpulan dan Analisa Data...	16
Gambar 4.1 Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bangkalan.....	20
Gambar 4.2 Overlay Peta RTRW dan Citra.....	21
Gambar 4.3 Aturan <i>Building Codes</i> .....	23
Gambar 4.4 Kontur Lahan .....	25
Gambar 4.5 <i>Site Plan</i> Ruko .....	35
Gambar 4.6 <i>Site Plan</i> Pujasera.....	35
Gambar 4.7 BTB Kabupaten Bangkalan .....	36

***“Halaman ini sengaja dikosongkan”***



## **DAFTAR TABEL**

Tabel 4.1 Standarisasi Fisik Bangunan .....	26
Tabel 4.2 Hasil Analisa Aspek Fisik dan Aspek Legal.....	26
Tabel 4.3 Skoring Kuesioner.....	28
Tabel 4.4 Hasil Analisa Aspek Fisik, Legal, dan Perspektif Masyarakat terhadap Usulan Properti yang ditawarkan.....	30
Tabel 4.5 Informasi Data Pembanding.....	32
Tabel 4.6 Tabel Penyesuaian Data Pasar .....	34

***“Halaman ini sengaja dikosongkan”***

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1. Perhitungan Analisa Finansial
- Lampiran 2. Kuesioner
- Lampiran 3. Dokumentasi
- Lampiran 4. CD

***“Halaman ini sengaja dikosongkan”***

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Tanah merupakan properti yang unik dan mempunyai karakter khusus, terutama pada sifat kelangkaan dan kegunaannya. Hal ini dikarenakan terbatasnya jumlah tanah atau persediaan tanah yang relatif tetap tetapi kebutuhan manusia akan tanah cenderung bertambah sehingga membuat tanah mempunyai nilai ekonomi (Penulis, 2016).

Pertumbuhan penduduk Kota Bangkalan dan tingkat perekonomiannya yang semakin meningkat menjadikan lahan sebagai salah satu bidang investasi yang paling menjanjikan. Namun hal tersebut tidak seiring dengan ketersediaan lahan yang semakin terbatas. Untuk meningkatkan efisiensi penggunaan lahan yang terbatas perlu dilakukan optimalisasi. Optimalisasi tersebut berupa penggunaan lahan yang akan dibangun sebuah properti yang dapat memberikan keuntungan maksimal sehingga dapat memberikan manfaat ekonomi yang secara tidak langsung hasilnya dapat dirasakan demi pembangunan wilayah tersebut (Penulis, 2016).

Dalam penelitian ini, akan diambil studi kasus sebuah lahan kosong seluas 2064 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Kiyai H. Zainal Alim Kelurahan Kemayoran, Kota Bangkalan. Lahan ini berpotensi untuk dikembangkan menjadi alternatif properti komersial, seperti, hotel, perkantoran, dan pertokoan. Selain itu adanya keinginan dari pemilik lahan untuk membangun properti komersial di lahan kosong ini menyebabkan diperlukannya analisa optimalisasi penggunaan lahan sehingga diperoleh keuntungan maksimum. Salah satu cara untuk mengetahui penggunaan terbaik dari lahan tersebut, adalah dengan analisa *Highest and Best Use* (HBU), yaitu penggunaan dari suatu tanah kosong atau peningkatan suatu properti dengan menggunakan kriteria-kriteria secara legal diijinkan, secara fisik memungkinkan, layak secara finansial dan memiliki produktivitas maksimum agar dapat mengetahui alternatif penggunaan lahan apakah yang terbaik untuk dikembangkan pada lahan tersebut.

### **1.2 Perumusan Masalah**

Perumusan masalah yang berkaitan dengan penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana analisa *Highest and Best Use* (HBU) menyangkut tujuan terbaik dari lahan kosong.
2. Bagaimana cara agar lahan tersebut memberikan profit yang tertinggi dan kompetitif atas penggunaannya.

### **1.3 Batasan Masalah**

Pembatasan masalah dari penelitian tugas akhir ini adalah untuk mendapatkan solusi terbaik dari penggunaan lahan kosong yang dibatasi pada 4 (empat) kriteria, yaitu:

1. Kriteria memungkinkan secara hukum yang dilalukan dengan melibatkan peraturan atau ketetapan pemerintah yang memiliki kekuatan hukum tetap, meliputi (*zoning*) dan peraturan bangunan (*building codes*).
2. Kriteria memungkinkan secara fisik yang meliputi lokasi lahan, aksesibilitas lahan, utilitas lahan, ukuran dan bentuk lahan, serta topografi dan kontur lahan.
3. Kriteria memungkinkan secara finansial yang dilakukan melalui analisa aliran kas, yaitu biaya investasi, pendapatan, dan pengeluaran, serta analisa NPV (*Net Present Value*).
4. Kriteria produktivitas maksimum dengan menghitung nilai tertinggi dari NPV.

### **1.4 Tujuan Penelitian**

Adapun Tujuan dari penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Mengoptimalkan penggunaan lahan berdasarkan metode *highest and best use*.
2. Menentukan jenis penggunaan lahan dengan perhitungan dan penilaian jenis properti yang menghasilkan keuntungan maksimal.

### **1.5 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang dapat diambil dari penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Dapat diketahui penggunaan tertinggi dan terbaik guna pengembangan lahan kosong tersebut.
2. Dengan memproses penggunaan lahan yang tepat, maka dapat meningkatkan manfaat ekonomi.
3. Dapat meminimalisir atau menghindari lahan yang tidak terawat.
4. Dapat meningkatkan nilai tanah.

***“Halaman ini sengaja dikosongkan”***



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pengertian Lahan**

Lahan atau tanah adalah suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah, iklim, relief, hidrologi dan vegetasi, dimana faktor-faktor tersebut mempengaruhi potensi penggunaannya (Hardjowigeno dan Widiatmaka, 2007).

Deskripsi tanah atau tapak adalah sebuah daftar data faktual yang meliputi deskripsi kepemilikan (*legal description, other title and record data*) dan informasi yang berkaitan dengan karakteristik fisik. Analisis tanah/tapak adalah sebuah studi yang saksama terhadap data-data faktual yang berkaitan dengan karakteristik-karakteristik persekitaran (*neighborhood characteristic*) yang menciptakan, mempertinggi atau justru mengurangi kegunaan dan daya jual (*marketability*) dari tanah/tapak sebagaimana tanah/tapak pembandingnya (Hidayati dan Harjanto, 2013).

#### **2.2 Konsep dan Jenis Properti**

Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak, dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan dari tanah beserta pengolahan dan pembangunannya (Hidayati dan Harjanto, 2013).

Menurut fungsi dan tujuan penggunaannya, properti dibagi menjadi empat macam yaitu (Miles, 2007):

1. Residensial, memiliki tujuan utama untuk hunian.  
Contoh: a. Perumahan  
b. Apartemen
2. Komersial, memiliki kemampuan menghasilkan pendapatan.  
Contoh: a. Ritel (pertokoan)  
b. Perkantoran
3. Industrial, memiliki fungsi sebagai tempat produksi yang melibatkan tenaga kerja.

Contoh: a. Pabrik  
b. Gedung

4. Khusus, mengarah pada penggunaan kepentingan umum.

Contoh: a. Hotel  
b. Rumah sakit

### **2.3 Konsep *Highest and Best Use* (HBU)**

Analisa Highest and Best Use (HBU) adalah penggunaan dari suatu tanah kosong atau peningkatan suatu properti yang secara legal diijinkan, secara fisik memungkinkan, dan layak secara finansial, serta memiliki produktivitas maksimum (The Appraisal Institute, 2001).

Berdasarkan definisi tersebut maka untuk menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik dari sebidang lahan yang kosong maka terdapat empat langkah pengujian yang harus dilakukan. Proses pengujian tersebut yaitu:

1. Aspek legal
2. Aspek fisik
3. Aspek finansial
4. Produktivitas maksimum

#### **2.3.1 Aspek Legal**

Dijinkan dari segi aspek legal merupakan persyaratan-persyaratan mengenai peraturan atau ketetapan pemerintah. Hal yang perlu dikaji dalam aspek legal yaitu peruntukan (*zoning*), aturan mengenai bangunan, bangunan bersejarah dan peraturan-peraturan yang berkenaan dengan lingkungan (Prawoto, 1995).

Bila tidak terdapat private restrictions, kegunaan properti biasanya ditentukan oleh zoningnya yang berhubungan dengan pilihan-pilihan penggunaan tanah yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Peraturan – peraturan bangunan yang perlu diperhatikan antara lain batasan ketinggian bangunan, garis sempadan, rasio luas

tanah yang boleh didirikan bangunan (Harjanto dan Hidayati, 2003).

### **2.3.2 Aspek Fisik**

Aspek fisik yang perlu dipertimbangkan adalah ukuran dan bentuk tanah yang meliputi dimensi tanah, panjang dan lebar tanah, akan menjadi keuntungan dan kerugian terhadap nilai tanah dan penggunaan tanah yang sesuai (Harjanto dan Hidayati, 2003).

Kemiringan dan kontur tanah juga mempengaruhi penggunaan tanah yang akan dibangun (Prawoto, 2003). Selain itu, lokasi lahan yang merupakan gambaran dimana letak suatu lahan tersebut berada mempengaruhi faktor aksesibilitas menentukan apakah lokasi lahan ini mudah atau sulit dijangkau dengan ketersediaan transportasi umum.

Ketersediaan utilitas kota seperti air, saluran air kotor, listrik, dan pelayanan telepon akan mempengaruhi kegunaan dan poyeksi pembangunan sebuah lahan (*The Appraisal Institute*, 2001).

### **2.3.3 Aspek Finansial**

Indikator yang dianalisa dalam aspek finansial ini meliputi analisa aliran kas, berupa biaya investasi, pendapatan dan pengeluaran, serta analisa NPV. Alat ukur analisa kelayakan dalam hal finansial yang sering digunakan adalah NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), pay back period, dan lain-lain (Harjanto dan Hidayati, 2003). Penjelasannya sebagai berikut:

#### **a. Perencanaan Biaya Investasi**

Biaya Investasi adalah biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan dari awal kontsruksi sampai bangunan selesai dibuat (Juwana, 20015). Biaya investasi

total dalam penelitian kali ini adalah penjumlahan antara biaya bangunan yang dikeluarkan dengan biaya tanah yang dikeluarkan. Penelitian kali ini menggunakan pendekatan biaya bangunan dari rata-rata biaya bangunan per  $m^2$  yang sejenis di sekitar lokasi lahan. Total biaya bangunan adalah hasil perkalian dari luas lahan yang dibangun dengan harga biaya bangunan per  $m^2$ . Biaya tanah, biaya tanah disini didapat dari pendekatan harga tanah disekitar lokasi lahan. Dengan membandingkan 2 lokasi lahan yang berbeda.

b. Perencanaan Pendapatan

Perencanaan pendapatan yang diterima dari suatu properti ini berbentuk sewa yang diterima dalam jangka waktu tertentu dan juga berasal dari service charge ataupun pendapatan tambahan lainnya. Untuk menentukan harga sewa ini menggunakan perbandingan dengan properti sejenis di lokasi yang berdekatan untuk melihat kewajarannya. Analisis ini dilakukan terhadap properti yang mempunyai kesamaan dari segi lokasi, maupun fasilitas yang disediakannya.

c. Perencanaan Pengeluaran Operasional

Pengeluaran operasional terdiri dari biaya listrik, biaya air, biaya gaji karyawan, pemeliharaan/perawatan, pergantian suku cadang, perbaikan, renovasi, keamanan dan asuransi (Juwana, 2005).

d. NPV

*Net present value* adalah suatu teknik capital budgeting, yang dalam mengukur profitabilitas rencana investasi proyek mempergunakan faktor nilai waktu uang. Kriteria nilai bersih sekarang (NPV) didasarkan atas dasar konsep diskonto semua arus kas masuk dan keluar selama umur proyek (investasi) kenilai sekarang, kemudian dihitung angka bersihnya akan diketahui selisih dengan memakai dasar yang sama yaitu harga pasar saat ini. Jadi NPV

merupakan selisih uang yang diterima dan uang yang dikeluarkan dengan memperhatikan time value of money. Ada dua hal yang harus diperhatikan yaitu nilai waktu dari uang dan selisih besar arus kas masuk dan keluar. NPV dapat dihitung sebagai penjumlahan  $(P / (1 + i)^t) - C$  untuk setiap nilai bulat positif sampai  $t$  dimana  $t$  merupakan lama periode waktu,  $P$  merupakan aliran masuk kas,  $C$  merupakan investasi awal, dan  $I$  merupakan persenan diskon. Dalam investasi proyek apakah proyek tersebut layak atau tidak layak, dinyatakan oleh nilai net present value (NPV). Untuk NPV yang memberikan nilai positif atau lebih besar nol berarti proyek tersebut layak untuk dilaksanakan, apabila NPV memberikan nilai negatif atau lebih kecil nol berarti proyek tersebut mengembalikan persis sebesar opportunity cost faktor produksi modal.

#### **2.3.4 Produktivitas Maksimum**

Penggunaan yang menghasilkan nilai residual yang tertinggi yang konsisten dengan tingkat pengembalian yang dijamin oleh pasar untuk penggunaan tersebut adalah penggunaan yang tertinggi dan terbaik (Prawoto, 2003).

#### **2.4 Purposive Sampling**

Menurut Sugiyono (2010), pengertian *purposive sampling* adalah teknik untuk menentukan sampel penelitian dengan beberapa pertimbangan tertentu yang bertujuan agar data yang diperoleh nantinya bisa lebih representatif. Dapat disimpulkan bahwa pengertian teknik *purposive sampling* adalah teknik mengambil sampel yang dilakukan secara sengaja dan telah sesuai dengan semua persyaratan sampel yang akan diperlukan. Beberapa poin di bawah ini adalah syarat yang dibutuhkan dalam menentukan sampel di dalam *purposive sampling*:

- Penentuan karakteristik populasi yang akan diambil, harus dilakukan dengan cermat di dalam studi pendahuluan yang dapat dipercaya.
- Pengambilan sampel harus didasarkan atas ciri-ciri, sifat-sifat, atau karakteristik tertentu, di mana semua hal tersebut adalah merupakan ciri-ciri pokok populasi dari sampel yang akan diambil.
- Subjek yang akan digunakan sebagai sampel, harus benar-benar merupakan subjek yang paling mengandung ciri-ciri yang terdapat pada populasi keseluruhan sampel tersebut.

Pada saat memilih sampel berdasarkan teknik *purposive sampling*, maka peneliti harus benar-benar memenuhi semua kriteria yang telah ditentukan, di mana hal ini akan sangat berpengaruh terhadap hasil akhir dari penelitian yang dilakukan.

## **2.5 Nilai Pasar**

Nilai Pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh dari hasil penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat pembeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan (SPI 101 butir 3.1, SPI 2013).

## **2.6 Informasi Harga Jual Tanah**

Informasi Harga Jual Tanah merupakan informasi yang dapat diperoleh dari beberapa pihak untuk keperluan analisis ZNT/NIR atau Nilai Tanah, antara lain:

- a) Transaksi jual beli, dapat diperoleh dari pembeli, penjual atau orang yang mengetahui harga pasar tanah di wilayah tersebut.
- b) Informasi penawaran harga tanah, dapat diperoleh dari perangkat Kecamatan, Kelurahan, RT/RW, Notaris/PPAT,

makelar tanah atau masyarakat sekitar dengan wawancara secara langsung.

- c) Data transaksi BPHTB, dapat diperoleh dari Pemda yang telah di inventarisasi dari tahun-tahun sebelumnya.
- d) Data informasi harga tanah dan Zona Nilai Tanah dari BPN.

## **2.7 Harga**

Harga, adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayarkan untuk suatu aset. Karena kemampuan keuangan, motivasi atau kepentingan khusus dari pembeli atau penjual, harga yang dibayarkan mungkin berbeda dengan nilai dari aset tersebut berdasarkan anggapan pihak lain. (KPUP butir 4.2).

## **2.8 Biaya**

Biaya, adalah sejumlah uang yang diperlukan untuk memperoleh atau menciptakan suatu aset. Ketika aset telah diperoleh atau diciptakan, biaya merupakan suatu fakta. Harga berhubungan dengan biaya, karena harga yang dibayarkan untuk suatu aset menjadi biaya bagi pembeli. (KPUP butir 4.3)

## **2.9 Penelitian Terdahulu**

Penelitian yang dilakukan oleh Yusra (2010), Saiti (2011) dan Rasyid (2013) merupakan lahan yang telah terbangun. Perbedaanannya terletak pada fungsi bangunan di atasnya dan metode penelitian aspek finansialnya. Penelitian yang dilakukan oleh Yusra (2010) merupakan lahan dengan bangunan yang sudah tidak difungsikan, yaitu lahan bekas Toko Central dan Toko Metro dan lahan bekas SPBU Biliton yang kemudian dianalisa penggunaan tertinggi dan terbaiknya untuk dapat difungsikan kembali. Yusra (2010) menggunakan metode penelitian aspek finansialnya menggunakan NPV dan IRR, Rasyid (2013) menggunakan metode PI. Sedangkan lahan pada penelitian Saiti merupakan lahan yang baru difungsikan sebagai Trilium Office and Residence di atasnya dan kemudian dianalisa penggunaan tertinggi dan terbaiknya apakah bangunan tersebut memberikan kegunaan tertinggi dan

terbaik bagi lahan tersebut dengan penelitian aspek finansial menggunakan metode IRR saja.

Sedangkan lokasi penelitian yang akan diambil pada penelitian ini yaitu lahan kosong yang kurang terurus terletak di tengah kota dan kemudian dianalisa penggunaan tertinggi dan terbaiknya menggunakan metode penelitian aspek fisiknya yang melibatkan topografi dan kontur, serta aspek finansialnya menggunakan NPV. Sebelum analisa finansial, dilakukan analisa sosial (perspektif masyarakat) terhadap usulan alternatif properti terlebih dahulu dengan wawancara metode *purposive sampling*.

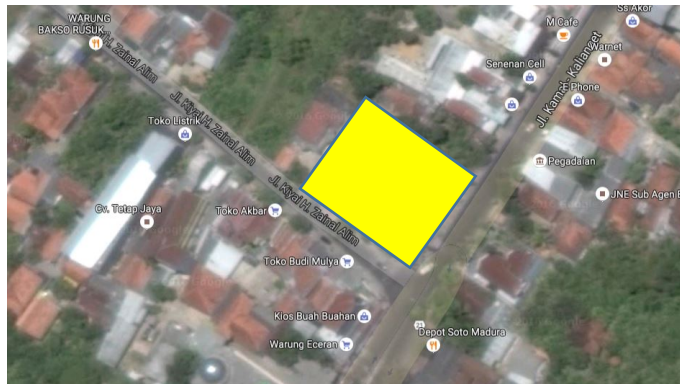


## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **3.1 Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini mengambil lokasi studi yang terletak pada daerah pusat kota, yaitu di Jalan KH. Zainal Alim Kelurahan Kemayoran yang terletak di Kecamatan Bangkalan, Kota Bangkalan. Lokasi tersebut berupa lahan kosong seluas 2.064 m<sup>2</sup> yang terletak pada koordinat 7° 02' 18" LS dan 112° 44' 26" BT seperti ditunjukkan oleh gambar berikut:



Gambar 3.1 Lokasi penelitian  
(Sumber: *Google Maps*)

#### **3.2 Data dan Peralatan**

##### **3.2.1 Data**

Adapun data yang digunakan dalam penelitian tugas akhir ini, antara lain:

1. Data Sekunder yaitu:
  - Peta RTRW Kabupaten Bangkalan tahun 2009-2029.
  - Dokumen RDTR Ibukota Kecamatan Bangkalan tahun 2013-2033.
  - Citra satelit wilayah Kota Bangkalan.

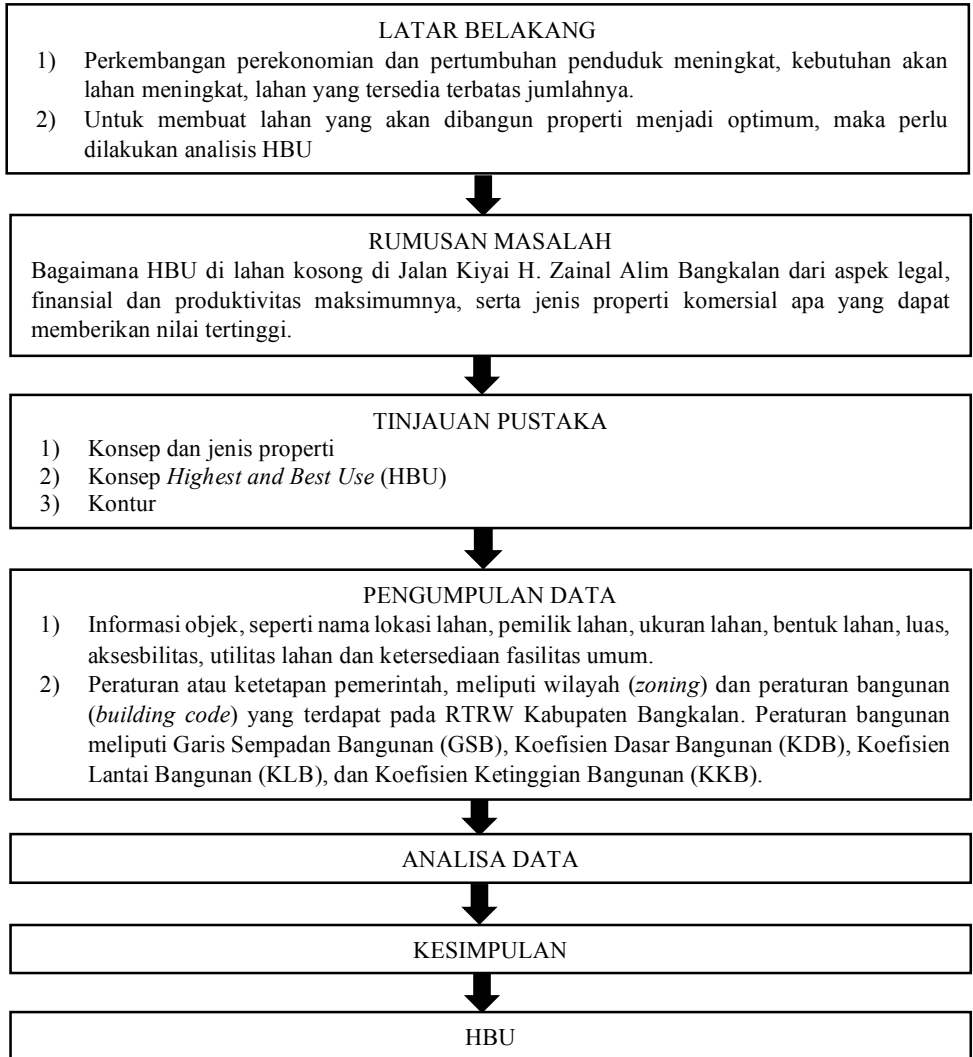
2. Data primer yaitu:
  - Hasil survey langsung berupa informasi objek seperti pemilik lahan, aksesibilitas lahan, utilitas lahan, ukuran, bentuk lahan dan kontur lahan.
  - Hasil kuesioner dengan metode *purposive sampling* kepada 30 responden.

### **3.2.2 Peralatan**

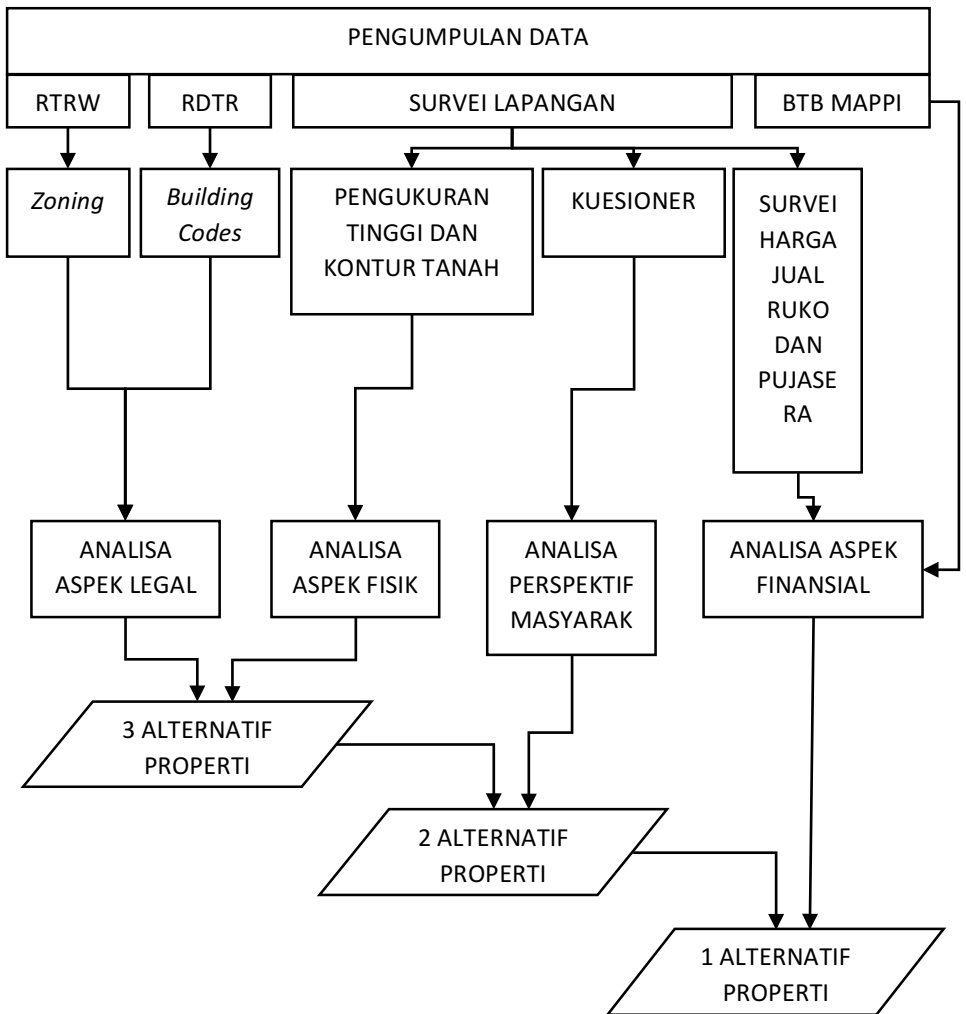
1. Perangkat Keras (*Hardware*)
  - Laptop MacBook Pro dengan processor Intel Core i5 dual-core 2,9 GHz.
  - Waterpass, rambu ukur dan statif untuk pengukuran kontur lahan.
2. Perangkat Lunak (*Software*)
  - *Microsoft Office*
  - *Software Google Earth* dan pengolah data spasial.

### 3.3 Metodologi Penelitian

Tahapan pada penelitian tugas akhir ini adalah sebagai berikut:



Gambar 3.2 Diagram Alir Penelitian



Gambar 3.3 Diagram Alir Pengumpulan dan Analisa Data

Keterangan:

#### A. Analisa Aspek Legal

Dalam analisa ini, seluruh alternatif-alternatif penggunaan lahan dianalisa kesesuaiannya dengan hukum. Apabila terdapat alternatif yang tidak memenuhi ketentuan secara hukum, maka alternatif tersebut akan dieliminasi. Ketentuan secara hukum yang dianalisa dalam penelitian ini mencakup :

- a. Zoning, analisa kebijakan pengalokasian penggunaan lahan oleh Pemerintah Kabupaten Bangkalan.
- b. Building Code, Analisa mengenai peraturan pemerintah tentang bangunan yang meliputi Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Daerah Hijau (KDH), dan ketinggian bangunan.

#### B. Analisa Aspek Fisik

Ketentuan secara fisik yang dianalisa dalam penelitian ini mencakup :

- a. Ukuran lahan, berupa luasan lahan yang ditentukan dalam sertifikat tanah keluaran Badan Pertanahan Nasional. Ukuran lahan akan dianalisa untuk mengukur tingkat kesesuaiannya dengan penggunaan tertentu.
- b. Bentuk lahan, bentuk muka lahan eksisting yang dapat dilihat dalam sertifikat tanah maupun survey langsung ke lokasi. Bentuk lahan akan menentukan ukuran penggunaan bangunan tertentu.
- c. Aksesibilitas, yaitu kemudahan lahan untuk diakses oleh alat transportasi jenis tertentu. Lahan memerlukan aksesibilitas yang baik untuk dapat lulus dalam uji ini.
- d. Utilitas lahan, terkait dengan ketersediaan kapasitas publik seperti saluran drainase, PDAM, dan jaringan listrik yang dapat diamati secara visual dengan survey langsung ke lapangan.
- e. Kontur, terkait kedataran lahan dengan jalan eksisting jalan raya yang diukur dengan pengukuran langsung menggunakan alat waterpass.

Seluruh penggunaan yang tidak memenuhi kelayakan secara fisik akan dilakukan eliminasi, sedangkan penggunaan yang memenuhi kelayakan fisik maka akan dilanjutkan ke tahap analisa kelayakan keuangan.

#### C. Analisa Perspektif Masyarakat

Untuk mengetahui dan menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik dari pemanfaatan lahan, selain harus memenuhi kriteria penggunaan tertinggi dan terbaik dari aspek kelayakan fisik, aspek legalitas, aspek finansial dan produktivitas maksimum, juga perlu mempertimbangkan persepsi dari masyarakat (dengan melibatkan masyarakat) secara langsung. Analisa ini dilakukan melalui kuesioner dengan pengambilan sampel yang dilakukan secara non acak (*non random sampling*) dengan metode *purposive sampling*.

#### D. Analisa Finansial

Terdapat 4 subkriteria yang akan dibahas dalam analisa keuangan ini, yaitu :

- a. Biaya investasi, yaitu biaya awal untuk pembangunan properti.
- b. Pendapatan, yaitu jumlah uang yang diterima dari penjualan properti.
- c. Pengeluaran, yaitu sejumlah uang yang dikeluarkan untuk biaya operasional pembangunan properti.
- d. NPV (*Net Present Value*), yaitu selisih uang yang diterima dan uang yang dikeluarkan dengan memperhatikan *time value of money*.

#### E. Analisa Produktivitas Maksimum

Analisa produktivitas maksimum dilakukan untuk mengetahui nilai lahan yang tertinggi diantara alternatif tersebut. Alternatif yang memiliki nilai lahan tertinggi merupakan penggunaan tertinggi dan terbaik dari lahan tersebut.

## **BAB IV**

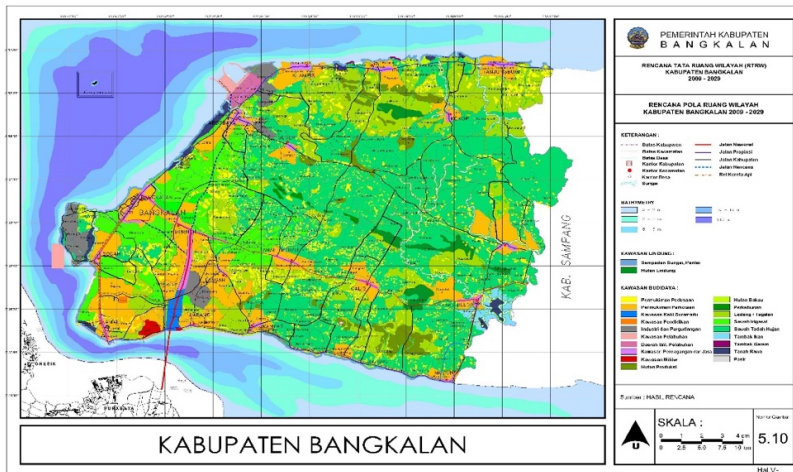
### **HASIL DAN ANALISA**

#### **4.1 Hasil Analisa Aspek Legal**

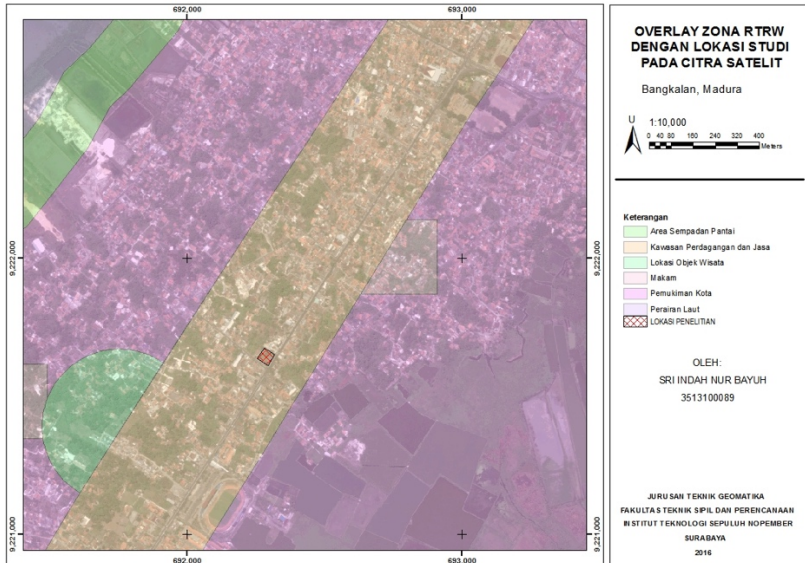
Kelayakan terhadap aspek legal merupakan persyaratan utama yang harus terpenuhi dalam menganalisa Highest and Best Use (HBU) suatu objek. Aspek legal yang telah ditetapkan oleh peraturan pemerintah bertujuan agar lahan objek penelitian tidak melanggar peraturan pemerintah. Kelayakan secara aspek legal dari lahan objek penelitian mengacu pada peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bangkalan Tahun 2009-2029 (Gambar 4.1) dan dokumen Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Ibukota Kecamatan Bangkalan tahun 2013-2033. Berikut ini analisa lahan objek penelitian berdasarkan persyaratan yang telah disebutkan di atas:

##### **4.1.1 Zoning**

Kecamatan Bangkalan terdiri dari 13 kelurahan, yaitu Kelurahan Bancaran, Kelurahan Pejagan, Kelurahan Sabiyah, Kelurahan Gebang, Kelurahan Demangan, Kelurahan Pangeranan, Kelurahan Kemayoran, Kelurahan Mlajah, Kelurahan Sembilangan, Kelurahan Keraton, Kelurahan Kramat, Kelurahan Ujung Piring dan Kelurahan Mertajasah. Lokasi penelitian berada pada Kelurahan Kemayoran Kecamatan Bangkalan tepatnya di Jalan Kiyai H. Zainal Alim.







Gambar 4.2 Overlay Peta RTRW dan Citra  
(Hasil Pengolahan Data, 2016)

RTRW Kabupaten Bangkalan tersebut menjadi pedoman alternatif penggunaan tertinggi dan terbaik dari lokasi objek tersebut. Wilayah Jalan Kiyai H. Zainal Alim yang masuk dalam Kelurahan Kemayoran mempunyai guna lahan yang diarahkan sebagai pengembangan kawasan pusat perdagangan dan jasa. Gambar 4.2 menunjukkan kondisi lahan yang berada pada zona kuning, yang artinya lahan diperlukan untuk penggunaan optimal sebagai pengembangan kawasan perdagangan dan jasa.

#### 4.1.2 **Building Codes**

Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Ibukota Kecamatan Bangkalan tahun 2013-2033, peraturan teknik pembangunan di zona dasar perdagangan dan jasa adalah sebagai berikut:

a. Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Garis sempadan bangunan yang terdapat pada jalan utama adalah 6 m dan jarak bebas antar bangunan minimum 2 m. Garis sempadan bangunan menentukan jarak terluar bangunan terhadap pinggir ruas jalan. Jadi luas dasar bangunan setelah dikurangi garis sempadan dan jarak bebas antar bangunan adalah  $40 \times 35 = 1400 \text{ m}^2$ .

b. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

$$KDB = \frac{\text{luas dasar bangunan}}{\text{luas seluruh lahan}}$$

Regulasi koefisien dasar bangunan pada zona perdagangan dan jasa maksimal sebesar 70%, sehingga dapat disimpulkan bahwa perhitungan menurut Koefisien Dasar Bangunan (KDB) lahan ini layak karena kurang dari 70%.

c. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Nilai koefisien lantai bangunan yang tertera pada RDTR Ibukota Kecamatan Bangkalan adalah sebesar 2,4. Dari nilai KLB tersebut dapat dihitung luas lantai maksimal yang diizinkan, yaitu:

$$KLB = \frac{\text{luas lantai}}{\text{luas seluruh lahan}}$$

Luas lantai = luas seluruh lahan x KLB

$$= 2064 \times 2,4$$

$$= 4953.6 \text{ m}^2$$

Sehingga ketinggian maksimum bangunan yang dapat dibangun adalah

$$\frac{\text{Luas lantai}}{\text{Luas dasar bangunan}} = \frac{4953.6}{1400} = 3.54 \text{ lantai} = 3 \text{ lantai}$$

Sedangkan pada RDTR Ibukota Kecamatan Bangkalan, ketinggian maksimum bangunan telah ditetapkan sebesar 35 meter atau sama dengan 7 lantai. Sehingga lahan ini layak karena ketinggian yang dapat dibangun tidak melebihi dari ketentuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

d. Koefisien Dasar Hijau (KDH)

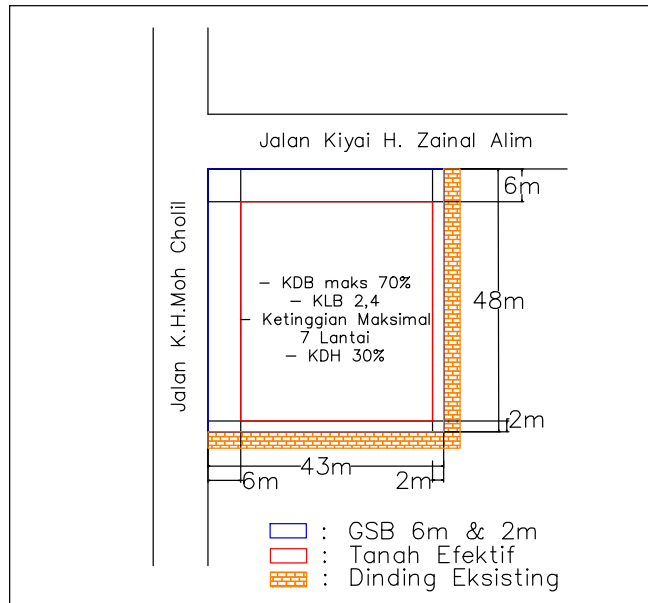
Luas lahan terbuka yang tidak dibangun yaitu selisih antara luas seluruh lahan dengan luas dasar bangunan.

Luas lahan terbuka =  $2064 - 1400 = 664 \text{ m}^2$ .

Sehingga Koefisien Dasar Hijau (KDH) dapat diketahui dengan:

$$KDH = \frac{\text{luas lahan terbuka}}{\text{luas seluruh lahan}} = \frac{664}{2064} = 32,3 \%$$

Jadi, dapat disimpulkan bahwa perhitungan menurut KDH lahan ini layak karena memiliki KDH lebih dari 30% seperti yang telah diatur pada RDTR Ibukota Kecamatan Bangkalan.



Gambar 4.3 Aturan *Building Codes*  
(Hasil Pengolahan Data)

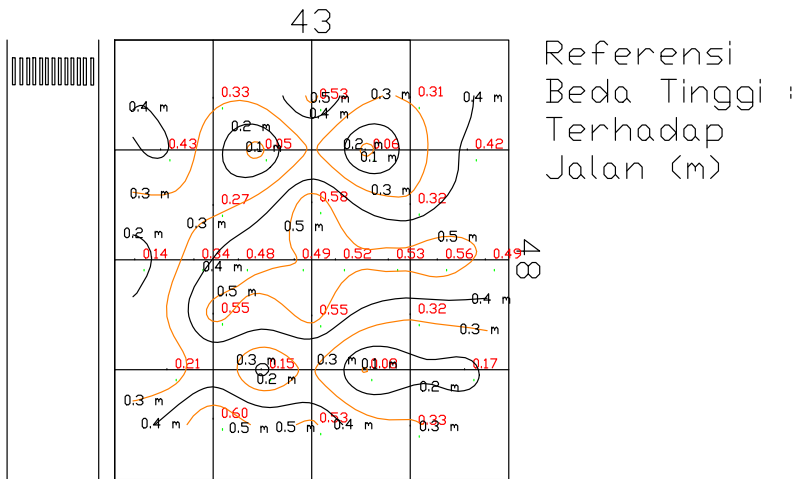
Gambar 4.3 menunjukkan sketsa lahan dengan peraturan teknik pembangunan di zona dasar perdagangan dan jasa

berdasarkan dokumen Rencana Detail Tata Ruang Ibukota Kecamatan Bangkalan tahun 2013-2033.

#### **4.2 Hasil Analisa Aspek Fisik**

Lokasi objek penelitian yang terletak di Jalan Kiyai H. Zainal Alim Kelurahan Kemayoran Kecamatan Bangkalan tersebut berdekatan dengan pemukiman penduduk dan disekitar objek sebagian besar penggunaannya untuk perdagangan dan jasa. Disepanjang jalan utama (Jl. KH. Moh. Cholil) merupakan retail menengah ke atas di Kota Bangkalan, di lokasi tersebut terdapat *café n resto*, lembaga keuangan (perbankan) dan biro jasa perjalanan. Jenis retail yang lain adalah mini market, hotel, toko bahan bangunan, toko elektronik, bengkel dan swalayan, sedangkan pada jalan di sebelah utara (Jl. Kiyai H. Zainal Alim) jenis penggunaannya adalah toko kelontong, sembako dan jasa laundry. Sehingga berdasarkan hasil observasi terhadap lingkungan sekitar lokasi tersebut, peneliti mengusulkan alternatif penggunaan tertinggi dan terbaik yang dimungkinkan dibangun di atasnya, yaitu *shopping mall*, ruko, pujasera dan hotel.

Lahan objek penelitian merupakan lahan kosong yang belum termanfaatkan, memiliki luas 2.064 m<sup>2</sup> dengan atribut fisik yang baik dan cocok untuk penggunaan lahan perdagangan dan jasa. Bentuk tanah yang tidak teratur akan menyebabkan biaya yang lebih besar dalam membangunnya daripada tanah yang mempunyai bentuk teratur dalam kawasan yang sama. Lahan kosong yang dijadikan objek penelitian ini adalah milik Nyonya Roihatul Jannah secara umum berbentuk persegi empat dengan kondisi kontur lahan relatif berkontur serta elevasi terhadap jalan bervariasi dari 20 sampai 40 cm. Ketinggian dan kontur lahan adalah berpengaruh terhadap kegunaan yang dapat dilakukan/dibangun di atasnya. Pengukuran terhadap ketinggian dan kontur lahan dilakukan dengan pengukuran langsung menggunakan alat waterpass. Hasilnya dirangkum menjadi satu pada gambar 4.6 di bawah ini:



Gambar 4.4 Kontur Lahan  
(Hasil Pengolahan Data, 2016)

Aksesibilitas menuju lokasi objek penelitian dapat ditempuh dengan cukup mudah karena lahan berada di tepi jalan raya utama kota. Lokasi lahan termasuk dalam kawasan lintas angkutan penumpang. Lalu lintas di Jalan Kiyai H. Zainal Alim dan KH. Moh. Cholil merupakan lalu lintas 2 (dua) arah. Perkerasan jalan terbuat dari aspal dengan lebar kurang lebih 10 meter dan dilengkapi dengan trotoar, saluran air dan lampu penerangan jalan. Batas-batas dari lahan kosong tersebut adalah:

1. Sebelah Utara : Jalan Kiyai H. Zainal Alim
2. Sebelah Selatan : Toko bahan bangunan
3. Sebelah Barat : Rumah Bapak H. Kipli
4. Sebelah Timur : Jalan KH. Moh. Cholil

Jaringan utilitas seperti listrik, air, telepon dan saluran air melewati lokasi ini, sehingga tidak ada masalah dengan jaringan utilitas, dalam arti kondisi utilitas sangat baik.

Berdasarkan aspek kelayakan fisik, lokasi lahan sangat cocok dan memungkinkan dikembangkan untuk berbagai alternatif pemanfaatan lahan yang diusulkan, yaitu *shopping mall*, rukoh,

pujasera dan hotel. Namun perlu ditelaah kembali berdasarkan survey standarisasi fisik bangunan yang diperoleh dari hasil survey dan deliniasi bangunan sejenis di sekitar lokasi lahan dengan menggunakan software *google earth* seperti berikut:

Tabel 4.1 Standarisasi Fisik Bangunan

No.	Alternatif Properti	Standarisasi Fisik Bangunan		
		Luas	Bentuk	Kontur
1	<i>Shopping-mall</i>	7.434 m <sup>2</sup>	Persegi	Datar
2	Ruko	1.374 m <sup>2</sup>	Persegi	Datar
3	Pujasera	1.037 m <sup>2</sup>	Persegi	Datar
4	Hotel	1.372 m <sup>2</sup>	Persegi	Datar

Sumber: hasil pengolahan data, 2016

Bila ditelaah lebih lanjut, usulan penggunaan untuk *shopping mall* belum memenuhi kriteria kelayakan. Karena sebagaimana lazimnya *shopping-mall* akan memiliki nilai tambah apabila dibangun di atas lahan yang luas. Sedangkan lahan kosong yang menjadi objek penelitian hanya memiliki luas 2.064 m<sup>2</sup>, sehingga tidak logis jika dibangun *shopping mall* di atasnya.

Tabel 4.2 Hasil Analisa Aspek Fisik dan Aspek Legal

Aspek Kelayakan		<i>Shopping mall</i>	Ruko	Pujasera	Hotel
Aspek Fisik: a. ukuran; b. bentuk; c. aksesibilitas; d. utilitas; e. kontur.	2.064 m <sup>2</sup> persegi empat sangat baik sangat baik datar	Lahan sangat memungkinkan, layak dan strategis dikembangkan untuk properti sesuai dengan alternatif pemanfaatan lahan yang diusulkan. Namun dari aspek kelogisan usulan penggunaan untuk <i>shopping mall</i> kurang logis ditinjau dari aspek standarisasi fisik bangunan.			
Aspek Peraturan: a. <i>Zoning</i>	Perdagangan dan jasa	Layak	Layak	Layak	Layak
b. <i>Building codes</i>	GSB, KDB, KLB, ketinggian maksimal, KDH.	Kurang layak (tidak logis)	Layak	Layak	Layak

Sumber: hasil pengolahan data, 2016

Berdasarkan Tabel 4.2 dari alternatif properti yang diusulkan (*shopping mall*, ruko, pujasera, dan hotel), yang memenuhi kriteria penggunaan tertinggi dan terbaik sementara adalah penggunaan untuk ruko, pujasera, dan hotel.

#### **4.3 Analisa Perspektif Masyarakat**

Menurut pandangan penulis, untuk mengetahui dan menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik dari pemanfaatan lahan, selain harus memenuhi kriteria penggunaan tertinggi dan terbaik dari aspek kelayakan fisik, aspek legalitas, aspek finansial dan produktivitas maksimum, juga perlu mempertimbangkan persepsi dari masyarakat (dengan melibatkan masyarakat) secara langsung. Analisa dari aspek sosial (pandangan masyarakat) dianggap penting berdasarkan beberapa pertimbangan, diantaranya:

1. properti yang akan dibangun berkaitan erat dengan masyarakat (baik sebagai konsumen maupun masyarakat di lingkungan sekitar properti terbangun).
2. pandangan masyarakat cenderung sejalan dengan permintaan pasar. Dengan melibatkan masyarakat atau mengetahui apa yang diinginkan dan dibutuhkan oleh masyarakat secara langsung, maka akan lebih menguatkan lagi kesimpulan penilai terhadap hasil dari analisa finansial yang akan dilakukan, sehingga kesimpulan nilai yang diambil terhadap penggunaan tertinggi dan terbaik dari suatu lahan akan lebih akurat.
3. pertimbangan lainnya, tanggapan masyarakat yang positif tentunya akan memberikan nilai tambah, karena masyarakat cenderung akan memiliki kepuasan tersendiri apabila properti yang dibangun sesuai dengan keinginan dan kebutuhan. Tanggapan positif dari masyarakat sangat penting untuk keberlangsungan hidup properti pada masa yang akan datang, selain faktor finansial.

Berdasarkan beberapa pertimbangan tersebut, maka penulis melakukan analisa penggunaan tertinggi dan terbaik menurut perspektif masyarakat. Analisa ini dilakukan melalui kuesioner dengan pengambilan sampel yang dilakukan secara non acak (*non random sampling*) dengan metode *purposive sampling*. Kuesioner disebar kepada 30 responden, yang dibagikan kepada masyarakat tertentu (tokoh masyarakat, PNS, dosen, pengusaha, ibu rumah tangga, siswa, mahasiswa, dan lainnya), yang dianggap oleh penulis mewakili populasinya masing-masing. Kesimpulan yang didapat merupakan alternatif penggunaan lahan dengan menggunakan teknik skoring yang dikategorikan dengan skala seperti berikut:

- Skor 1 → Tidak setuju
- Skor 2 → Setuju
- Skor 3 → Sangat setuju

Untuk mendapatkan alternatif penggunaan lahan yang akan dianalisa lebih lanjut dalam HBU, hasil skoring dari kuesioner disusun dalam sebuah tabel seperti pada tabel 4.3.

Tabel 4.3 Skoring Kuesioner

No.	Alternatif Properti	Frekuensi Isian			Total Poin
		Skor 1	Skor 2	Skor 3	
1	<i>Shoping mall</i>	0	12	18	78
2	Ruko	1	5	24	83
3	Pujasera	0	9	21	81
4	Hotel	5	16	9	64

Sumber: hasil pengolahan data, 2016

Setelah seluruh kuesioner yang dibagikan disusun seperti dalam Tabel 4.3, kemudian dicari perolehan total poin untuk masing-masing alternatif. Untuk mendapatkan total poin digunakan cara seperti berikut:



$$\text{Total poin} = (F1 \times 1) + (F2 \times 2) + (F3 \times 3)$$

Dimana:

F1 = Frekuensi kuesioner skor 1 untuk setiap alternatif

F2 = Frekuensi kuesioner skor 2 untuk setiap alternatif

F3 = Frekuensi kuesioner skor 3 untuk setiap alternatif

Tabel 4.3 menunjukkan pendapat masyarakat terhadap usulan properti. Data skor kuesioner menginterpretasikan bahwa dari empat usulan properti yang ditawarkan, yang memiliki skor tertinggi merupakan penggunaan tertinggi dan terbaik menurut perspektif masyarakat terhadap pemanfaatan lahan. Berdasarkan tabel 4.3 maka dapat disimpulkan bahwa yang memiliki nilai penggunaan tertinggi dan terbaik dari perspektif masyarakat adalah untuk ruko. Nilai skor yang diperoleh sebesar 83 poin, dengan jawaban responden sangat setuju.

Analisa yang telah dilakukan, yaitu dari aspek kelayakan fisik, aspek legal, dan analisa dari perspektif masyarakat terhadap usulan properti, diperoleh hasil penelitian sebagaimana terlihat pada tabel 4.4 dengan kesimpulan sebagai berikut:

1. Usulan shopping mall memenuhi syarat aspek legal, namun ditinjau dari aspek fisik tidak logis (kurang layak), karena lahan kurang luas untuk dibangun shopping mall. Dari perspektif masyarakat kurang disetujui, sehingga aspek finansial tidak dianalisis.
2. Usulan ruko memenuhi kriteria secara aspek fisik, legal, dan dari perspektif masyarakat.
3. Usulan pujasera memenuhi kriteria secara aspek fisik, legal, dan dari perspektif masyarakat.
4. Usulan penggunaan hotel, meskipun memenuhi syarat kelayakan dari aspek fisik dan legal, namun tidak didukung oleh perspektif masyarakat. Menurut para responden jumlah

penawaran hotel tidak sebanding dengan jumlah permintaan, sehingga analisa aspek finansial tidak dilakukan.

Tabel 4.4 Hasil Analisa Aspek Fisik, Legal dan Perspektif Masyarakat terhadap Usulan Properti yang ditawarkan

Usulan Properti	Aspek Kelayakan		
	Legal	Fisik	Perspektif Masyarakat
<i>Shopping mall</i>	Kurang layak	Tidak Logis	Kurang setuju
Ruko	Layak	Layak	Sangat setuju
Pujasera	Layak	Layak	Sangat setuju
Hotel	Layak	Layak	Tidak setuju

Sumber: hasil pengolahan data, 2016

Berdasarkan Tabel 4.4 dari empat usulan properti (shopping mall, ruko, pujasera, dan hotel) yang memenuhi kriteria kelayakan sementara adalah usulan untuk penggunaan ruko dan pujasera. Oleh karena itu, pada tahapan analisa selanjutnya (analisa finansial) hanya dilakukan terhadap properti ruko dan pujasera.

#### **4.4 Hasil Analisa Aspek Finansial**

##### **4.4.1 Analisa Harga Penjualan Ruko dan Pujasera**




Analisa harga ruko dan pujasera dilakukan dengan metode perbandingan data pasar, yaitu membandingkan objek yang akan dinilai dengan data pasar. Data pasar diperoleh dengan melakukan survei lapangan mengenai informasi penjualan properti, data pasar tersebut dapat berupa data transaksi properti ruko dan pujasera atau data penawaran properti ruko dan pujasera yang akan dijual. Data pasar tersebut berupa properti ruko dan pujasera di sekitar lokasi penelitian. Untuk penilaian harga ruko dan pujasera, terlebih dahulu dilakukan penyesuaian terhadap faktor-faktor yang dapat mempengaruhi nilai ruko dan pujasera tersebut. Data pasar yang

terkumpul minimal 3 data, kemudian dilakukan penyesuaian terhadap data tersebut. Penyesuaian dilakukan terhadap semua faktor yang dapat mempengaruhi harga pasar tersebut, yaitu lokasi properti, bentuk properti, kontur properti, peruntukan properti, dan faktor lainnya. Apabila objek yang dinilai mempunyai faktor yang lebih baik dari data pembanding, maka penyesuaiannya berupa penambahan nilai (positif), sebaliknya apabila objek yang dinilai memiliki faktor yang kurang dari data pembanding, maka penyesuaiannya adalah pengurangan nilai (negatif). Besaran nilai penyesuaian dan faktor-faktor yang menjadi pertimbangan dalam melakukan penyesuaian sangat tergantung pada data pembanding yang tersedia.

Setelah dilakukan penyesuaian, langkah selanjutnya pada masing-masing pembanding akan diberikan pembobotan dengan memperhatikan data pembanding (data transaksi atau informasi lainnya yang dianggap dapat mempengaruhi nilai). Standarisasi dalam melakukan penyesuaian dan pembobotan didasarkan pada kerasionalan dan tidak terpaku pada hitungan matematik, karena mengenai standarisasi tersebut belum diatur dalam Standar Penilai Indonesia (SPI) 2007.

Tabel 4.5 Informasi Data Pembanding

HASIL SURVEY DATA PEMBANDING			
DATA PEMBANDING	DATA 1	DATA 2	DATA 3
	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt
<b>Jenis Properti</b>			
Jenis Properti	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt
Alamat	Jl. KH. Moh. Holiil	Jl. Kiyai H. Zainal Alim	Jl. KH. Moh. Holiil
Luas Tanah (m2)	77	60	40
Luas Bangunan (m2)	154	120	80
Posisi Tanah	Depan (menghadap Jalan KH. Moh. Holiil)	Depan (menghadap Jl. Kiyai H. Zainal Alim)	Depan (menghadap Jalan KH. Moh. Holiil)
Kondisi Bangunan	Baik	Sangat Baik	Cukup Baik
Bentuk Tanah	Beraturan	Beraturan	Beraturan
Elevasi Tanah thd Jalan	0,0	0,0	15
Kontur Tanah	Datar	Datar	Datar
Peruntukan/Zoning	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa
Jenis Sertifikat	HGB	HGB	SHM
Jarak dari Properti (m)	350	200	400
Lebar Jalan	10	10	10
Kondisi Jalan	Baik	Baik	Baik
Tanggal Data	26 Desember 2016	26 Desember 2016	26 Desember 2016
Nama Sumber Data	Bp. Andrik	Ibu Susan	Bp. Dofir
No. Telp. Sumber Data	"085733399930"	"082333352616"	"087750932715"
Harga Penawaran	700000000	650000000	400000000
Diskon / Penawaran	14,000,000	9,750,000	4,000,000

HASIL SURVEY DATA PEMBANDING			
DATA PEMBANDING	DATA 1	DATA 2	DATA 3
	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt
Jenis Properti			
Jenis Properti	Pujasera	Pujasera	Pujasera
Alamat	Jl. Soekarno Hatta	Jl. Soekarno Hatta	Jl. Soekarno Hatta
Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	9	6,25	4
Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	9	6,25	4
Posisi Tanah	Depan (menghadap Jalan Soekarno Hatta, samping IKIP)	Depan (menghadap Jl. Soekarno Hatta, depan stadion)	Depan (menghadap Jl. Soekarno Hatta, samping stadion)
Kondisi Bangunan	Baik	Baik	Baik
Bentuk Tanah	Beraturan	Beraturan	Beraturan
Elevasi Tanah thd Jalan	0	0	15
Kontur Tanah	Datar	Datar	Datar
Peruntukan/Zoning	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa
Jenis Sertifikat	HGB	HGB	HGB
Jarak dari Properti (m)	350	200	400
Lebar Jalan	15	15	15
Kondisi Jalan	Baik	Baik	Baik
Tanggal Data	26 Desember 2016	26 Desember 2016	26 Desember 2016
Nama Sumber Data	Bp. Hizbil	Bp. Hizbil	Bp. Hizbil
No. Telp. Sumber Data	"082210182884"	"082210182884"	"082210182884"
Harga Penawaran	40,000,000	30,000,000	18,000,000
Diskon / Penawaran	1,200,000	600,000	270,000

Sumber: Hasil pengolahan data, 2016

Setelah mendapatkan informasi dari data pembanding, maka langkah selanjutnya adalah melakukan estimasi nilai tanah dengan melakukan penyesuaian dan pembobotan pada masing-masing data pembanding, agar mendekati objek yang dinilai. Penyesuaian dan pembobotan dilakukan dalam bentuk persentase. Estimasi nilai tanah dengan pendekatan data pasar dapat dilihat pada lampiran 1.

Hasil rekapitulasi penyesuaian data pasar tersebut yaitu:

Tabel 4.6 Tabel Penyesuaian Data Pasar  
Hasil Penyesuaian Data Ruko

INDIKASI NILAI SETELAH PENYESUAIAN				
Nilai Indikasi Ruko		5,831,396	7,466,667	4,738,500
Pembobotan (%)	100%	35%	30%	35%
Nilai pembobotan		2,040,989	2,240,000	1,658,475
Indikasi Nilai Pasar Ruko (Depan) /m <sup>2</sup>	5,939,464	Kavling Depan (menghadap Jalan KH. Moh.		
Indikasi Nilai Pasar Ruko (Belakang)/m <sup>2</sup> (90% dari Kavling Depan)	5,345,517	Kavling Belakang (menghadap tembok rumah		
Indikasi Nilai Rata-Rata Ruko	5,642,490			
	Dibulatkan	5,642,000		
Indikasi Nilai Pasar Tanah per Tipe Kavling		Harga Kavling/m <sup>2</sup>	Dibulatkan	
Tipe A (Menghadap Jalan KH. Moh. Holi)		5,939,464	5,939,000	No.1 - 8
Tipe B (Menghadap Tembok Rumah Warga)		5,345,517	5,345,000	No.9 - 16

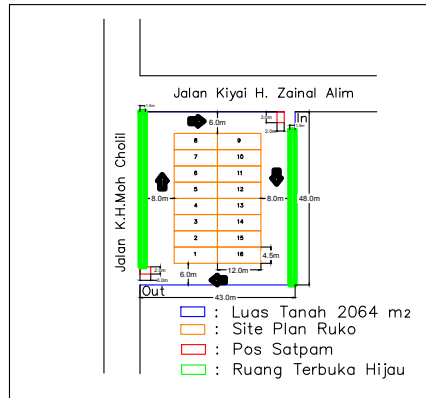
Hasil Penyesuaian Data Pujasera

INDIKASI NILAI SETELAH PENYESUAIAN				
Nilai Indikasi		5,633,760	6,147,187	6,435,990
Pembobotan (%)	100%	35%	30%	35%
Nilai pembobotan		1,971,816	1,844,156	2,252,597
Indikasi Nilai Pasar/m <sup>2</sup>	6,068,569			
	Dibulatkan	6,068,000		

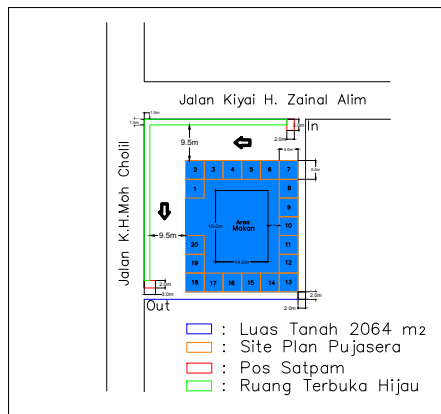
Sumber: Hasil pengolahan data, 2016

#### 4.4.2 Analisa Harga Pembuatan Bangunan

Untuk menganalisa harga pembuatan bangunan harus dibuat perencanaan lahan yang akan dibangun terlebih dahulu. Berikut *site plan* ruko berlantai 2 dengan ukuran 4,5 m x 12 m dan *site plan* pujasera dengan ukuran 5 m x 5m.



Gambar 4.5 *Site Plan* Ruko  
(Hasil pengolahan penulis, 2016)



Gambar 4.6 *Site Plan* Pujasera  
(hasil pengolahan penulis, 2016)

Selanjutnya untuk penentuan harga bangunan dilakukan menggunakan standar BTB (Biaya Teknis Bangunan) MAPPI (Masyarakat Profesi Penilai Indonesia).

Berikut BTB Kabupaten Bangkalan untuk bangunan gedung bertingkat rendah, yaitu sebesar Rp 3.410.000,00 per m<sup>2</sup>.

**BIAYA TEKNIS BANGUNAN (BTB)  
INTERAKTIF**

Provinsi :

Kota / Kabupaten :

ELEMEN BANGUNAN	BANGUNAN GEDUNG BERTINGKAT		
	RENDAH	SEDANG	TINGGI
	MAKS.4 LANTAI (LOW-RISE)	MAKS.8 LANTAI (MID-RISE)	MIND.9 LANTAI (HIGH-RISE)
	Rp. / m <sup>2</sup>	Rp. / m <sup>2</sup>	Rp. / m <sup>2</sup>
<b>A. BIAYA LANGSUNG</b>			
Pondasi	514,076	734,100	928,799
Struktur	1,028,153	1,468,202	1,857,601
Rangka Atap	171,359	244,700	309,600
Penutup Atap	138,034	197,113	249,392
Plafon	213,885	305,428	386,434
Dinding	201,813	288,331	364,803
Pintu dan Jendela	86,534	123,570	156,344
Lantai	90,765	129,612	163,988
Utilitas	259,319	370,308	468,522
<b>TOTAL BIAYA LANGSUNG ( A )</b>	<b>2,704,037</b>	<b>3,861,365</b>	<b>4,885,481</b>
<b>B. BIAYA TIDAK LANGSUNG</b>			
Professional Fee	81,121	115,841	146,564
Biaya Perijinan	40,561	57,920	73,282
Keuntungan Kontraktor	270,404	386,137	492,822
<b>TOTAL BIAYA TIDAK LANGSUNG ( B )</b>	<b>392,085</b>	<b>559,898</b>	<b>712,668</b>
<b>TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN BARU ( A + B )</b>	<b>3,096,123</b>	<b>4,421,263</b>	<b>5,598,150</b>
PPN 10%	309,612	442,126	559,815
<b>TOTAL BIAYA PEMB. BARU SETELAH PPN</b>	<b>3,405,735</b>	<b>4,863,390</b>	<b>6,157,965</b>
<b>PEMBULATAN</b>	<b>3,410,000</b>	<b>4,860,000</b>	<b>6,160,000</b>

Gambar 4.7 BTB Kabupaten Bangkalan  
(MAPPI, 2016)

#### **4.4.3 Perhitungan *Income*, Biaya Pengembangan, Dan Pendapatan Bersih (*NOI*)**

Perhitungan *income*, biaya pengembangan, dan pendapatan bersih, dihitung dengan skema waktu selama lima tahun. Perhitungan awal dilakukan dengan menghitung luas masing-masing komponen, yaitu dari luas lahan, realisasi luas terbangun, dan fasum.



Perhitungan *income* dilakukan dengan menghitung nilai pasar ruko dikalikan jumlah ruko yang terjual. Estimasi penjualan ruko Tipe A sejumlah 8 ruko dan Tipe B sejumlah 8 ruko selama lima tahun. Perhitungan *income* (pendapatan) tersebut masih berupa *Gross Income* (Pendapatan Kotor).

Perhitungan biaya pengembangan meliputi biaya pembangunan Ruko, Fasilitas Umum dan Prasarana, biaya operasional, estimasi pajak properti, dan keuntungan developer. Biaya pembangunan ruko menggunakan referensi BTB (Biaya Teknis Bangunan) MAPPI untuk Kabupaten Bangkalan. Biaya pembangunan fasilitas umum dan prasarana, serta biaya operasional (biaya umum & admin, biaya marketing, dan overhead) mengacu pada estimasi satuan harga fasilitas umum dan prasarana dari contoh estimasi harga fasum hasil perhitungan Penilai MAPPI S, Bapak Pembimbing Andy Dediyo, S.T., M.Ec.Dev. Perhitungan PBB properti diestimasi sebesar 0.1% dari Nilai Jual properti dengan estimasi kenaikan PBB sebesar 5% pertahun. Keuntungan Developer yaitu 20% dari pendapatan kotor (*Gross Income*) hasil penjualan ruko.

Perhitungan pendapatan bersih diestimasi dari Pendapatan Kotor (*Gross Income*) dikurangi dengan biaya pengembangan. Pendapatan bersih (*NOI*) dihitung pertahun sesuai dengan perhitungan pendapatan kotor dan biaya pengembangan pertahun. Untuk perhitungan *Net Present Value*, dilakukan pengalihan pendapatan bersih dengan *Discount Rate* ( $r$ ), dimana discount rate yaitu hasil penjumlahan *Cost of Capital* (WACC) dan *Country Risk Premium* dengan menggunakan tabel Damodaran.

Dari hasil Analisa finansial tersebut, diperoleh hasil ruko dengan *net present value* sebesar Rp 809,305,000,00 sehingga didapat indikasi nilai pasar sebesar Rp 392,000,00 per m<sup>2</sup>, sedangkan pujasera senilai Rp 144,871,000 dengan indikasi nilai pasar per m<sup>2</sup> sebesar Rp 70,000,00.

#### **4.5 Produktivitas Maksimum**

Analisa produktivitas maksimum dilakukan untuk mengetahui nilai laba lahan yang tertinggi diantara alternatif tersebut. Berdasarkan hasil analisa finansial, alternatif ruko memiliki nilai laba lahan tertinggi dibanding alternatif pujasera dengan keuntungan lahan sebesar Rp 392,000,00 per m<sup>2</sup>.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Hasil optimalisasi penggunaan lahan berdasarkan metode *Highest and Best Use* (HBU) dapat disimpulkan bahwa jenis properti komersial berupa ruko merupakan hasil yang paling tinggi dengan *net present value* sebesar Rp 809,305,000,00 sehingga didapatkan indikasi keuntungan nilai pasar per m<sup>2</sup> sebesar Rp 392,000,00. Dengan demikian, pemilik lahan akan mendapatkan keuntungan maksimal dalam menggunakan lahannya apabila lahan tersebut dijadikan ruko.

#### **5.2 Saran**

Adapun saran untuk penelitian tugas akhir ini sebagai berikut:

1. Untuk mendapatkan hasil yang lebih akurat dalam penentuan zoning dengan overlay peta RTRW dan citra, disarankan menggunakan citra resolusi tinggi.
2. Untuk mendapatkan hasil yang lebih teliti dan maksimal, disarankan untuk mengumpulkan dan menggunakan lebih banyak data pendukung, terutama untuk data analisa finansial. Perhitungan nilai bangunan akan lebih teliti apabila menggunakan RAB bangunan yang akan dibangun.

***“Halaman ini sengaja dikosongkan”***

## DAFTAR PUSTAKA

- Akmaluddin dan Utomo, C. 2013. *Analisis Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Jl. Gubeng Raya No. 54 Surabaya*. Jurnal Teknik ITS Vol. 2, No. 1, hal. C6-C10.
- Anggarawati, B dan Utomo, C. 2013. *Analisa Penggunaan Lahan Kawasan Komersial Perumahan Citra Raya Surabaya dengan Metode Highest and Best Use*. Jurnal Teknik ITS Vol. 2, No. 2, hal. D39-D41.
- Appraisal Institute. 2001. *The Appraisal of Real Estate*. 12-th Edition, Chicago.
- Darmawan, M, Bintang, C dan Utomo, C. 2014. *Optimasi Penggunaan Lahan Kosong di Kecamatan Baturiti untuk Properti Komersial Dengan Prinsip Highest and Best Use*. Jurnal Teknik ITS Vol. 2, No. 2,, hal. D42-D45.
- Fanning, Stephen F., Terry V. Grissom dan Thomas D. Pearson. 1994. *Market Analysis for Valuation Appraisals*. Appraisal Institute, Illinois.
- Hardjowigeno dan Widiatmaka. 2007. *Evaluasi Kesesuaian Lahan dan Perencanaan Tata Guna Lahan*. Gadjah Mada University Press : Yogyakarta.
- Hidayati dan Harjanto. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE: Yogyakarta.
- Hidayati, Wahyu., dan Harjanto, Budi. 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE, Yogyakarta.

- Kyle, Robert C. 2000. *Property Management*. 6-th Edition. Dearbon Financial Publishing, Chicago.
- Negara, K. 2010. *Analisa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik pada Lahan Eks Terminal Gadang di Kota Malang*. Thesis. Surabaya : ITS
- Pratama, R. 2009. *Penentuan Pemanfaatan Tertinggi dan Terbaik (The Highest and Best Use) Lahan Bekas Pasar Kota Bangkalan*. Tugas Akhir. Surabaya : ITS
- Rasyid, T D A dan Utomo, C. 2013. *Analisa Highest and Best Use (HBU) Pada Lahan Bekas SPBU Biliton, Surabaya*. Jurnal Teknik ITS Vol. 2, No. 2, hal. D181-D185.
- Rifai, F. 2010. *Optimalisasi Lahan Terlantar di Koridor Basuki Rahmat Surabaya*. Tugas Akhir Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota. Surabaya : FTSP – ITS.
- Rifai, F. 2010. *Optimalisasi Lahan Terlantar di Koridor Basuki Rahmat Surabaya*. Tugas Akhir Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota. Surabaya : FTSP – ITS.
- Satiti, R. 2011. *Analisa Highest and Best Use pada Lahan Trillium Office and Residence-Surabaya*. Tugas Akhir Program Studi Teknik Sipil. Surabaya : FTSP – ITS.
- Wijaya, A. 2008. *Analisa Penentuan Pemanfaatan Lahan Bekas Lokasi Pasar Sentral di Kota Bulukumba Propinsi Sulawesi Selatan*. Thesis. Surabaya : ITS
- Yusra, W. 2010. *Optimalisasi Peruntukan Lahan Tidur Dengan Prinsip Highest dan Best Use (HBU)*. Tugas Akhir Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota. Surabaya : FTSP – ITS.

## BIODATA PENULIS






Penulis bernama lengkap Sri Indah Nur Bayuh biasa dipanggil Ayu, dilahirkan di Kota Bangkalan pada 21 Juli 1995, merupakan anak pertama dari tiga bersaudara. Latar belakang pendidikan penulis sebelum menyelesaikan tingkat pendidikan S1 ialah menempuh pendidikan di SDN Pejagan 5 Bangkalan, SMPN 1 Bangkalan dan SMAN 1 Bangkalan. Kemudian terdaftar sebagai mahasiswi Jurusan Teknik Geomatika FTSP-ITS pada tahun 2013. Pada jenjang pendidikan SD, penulis aktif dalam kegiatan pramuka. Ketika SMP, penulis aktif dalam Organisasi Intra Sekolah (OSIS) sebagai pengurus harian selama dua tahun berturut-turut. Selama SMA, penulis aktif menjadi pengurus harian OSIS serta pernah menjadi duta wisata junior Kabupaten Bangkalan. Selama menjadi mahasiswa, penulis menjadi pengurus harian Ikatan Mahasiswa Bangkalan di ITS (IMABITS) dan menjadi anggota aktif Ikatan Mahasiswa Geodesi Indonesia (IMGI) serta anggota aktif Himpunan Mahasiswa Geodesi (HIMAGE-ITS). Tak hanya itu penulis sering diamanahi menjadi koordinator *sie* dana atau *sponsorship* dalam berbagai acara kampus. Keikutsertaannya pada berbagai kegiatan maupun organisasi membuat penulis belajar mengenai kerjasama, kepemimpinan, tanggung jawab dan kedisiplinan. Pembaca yang ingin menghubungi penulis dapat melalui email [sriindahnurbayuh@gmail.com](mailto:sriindahnurbayuh@gmail.com).

## Dokumentasi





### HASIL SURVEY DATA PEMBANDING

DATA PEMBANDING	DATA 1	DATA 2	DATA 3
	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt
Jenis Properti			
Jenis Properti	Pujasera	Pujasera	Pujasera
Alamat	Jl. Soekarno Hatta	Jl. Soekarno Hatta	Jl. Soekarno Hatta
Luas Tanah (m2)	9	6.25	4
Luas Bangunan (m2)	9	6.25	4
Posisi Tanah	Depan (menghadap Jalan Soekarno Hatta, samping IKIP)	Depan (menghadap Jl. Soekarno Hatta, depan stadion)	Depan (menghadap Jl. Soekarno Hatta, samping stadion)
Kondisi Bangunan	Baik	Baik	Baik
Bentuk Tanah	Beraturan	Beraturan	Beraturan
Elevasi Tanah thd Jalan	0	0	15
Kontur Tanah	Datar	Datar	Datar
Peruntukan/Zoning	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa
Jenis Sertifikat	HGB	HGB	HGB
Jarak dari Properti (m)	350	200	400
Lebar Jalan	15	15	15
Kondisi Jalan	Baik	Baik	Baik
Tanggal Data	26 Desember 2016	26 Desember 2016	26 Desember 2016
Nama Sumber Data	Bp. Hizbil	Bp. Hizbil	Bp. Hizbil
No. Telp. Sumber Data	"082210182884"	"082210182884"	"082210182884"
Harga Penawaran	40,000,000	30,000,000	20,000,000
Diskon / Penawaran	1,200,000	600,000	300,000

Jalan Kiyai H. Zainal Alim

Jalan K.H.Moh Cholil

In

Out

- : Luas Tanah 2064 m<sup>2</sup>
- : Site Plan Pujasera
- : Pos Satpam
- : Ruang Terbuka Hijau





PERANCANGAN KAWASAN (PUJASERA)

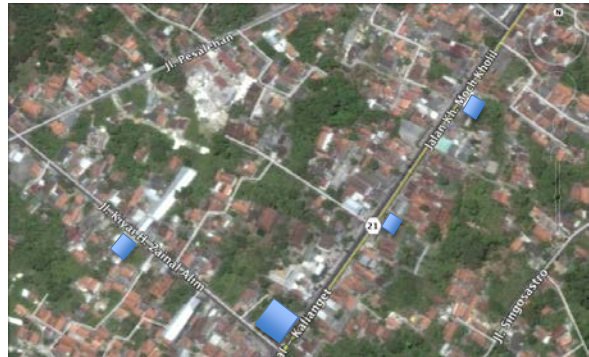
1 Luas Lahan (Gross)	2,064
2 Luas yang boleh dibangun	1,400
3 Realisasi Luas Terbangun	1,050
4 Luas Fasum&Sos	1,014

Ketentuan Tata Ruang Kota Bangkalan		
	Komersial	
GSB	6	m
51% KDB	70%	
49% KLB	2.4	
100% TLB	7	Lantai

KAVLING RUKO		Data Tanah Kavling		
Tipe Kavling	Jumlah Kavling	Luas Kavling (m2)	Jumlah Luas Kavling	
Bedak Pujasera 5x5	20	25	500	
Arena Makan dan Fasilitas Jalan			550	
Jumlah	20	25	1,050	
FASUM&SOS				
Pembentukan Teras dan Sarana Parkir	1	873	873	
Taman (Penghijauan Lingkungan Pujasera (Pepohonan)	1	129	129	
Pos Jaga (Gerbang Portal)	2	6	12	
		Luas Terbangun	1,050	
		Luas Fasum&Sos	1,014	
		Luas Total	2,064	

PROYEKSI PENJUALAN							
	Jumlah Unit	20 Unit					
	Rata-rata penjualan unit per tahun (2018-2023)	4 unit/tahun					
	Masa penjualan	5 Tahun					
	Masa Pengembangan	1 Tahun					
	Total masa proyeksi	6 Tahun					
						Jumlah Kavling	Harga Jual
Tahun Ke	1	2	3	4	5		
Bedak Pujasera 5x5	4	4	4	4	4	20	
Jumlah	4	4	4	4	4	20	

FORM PENILAIAN TANAH				
ANALISA PERBANDINGAN DATA PASAR				
Properti yg dinilai	: Tanah			
Lokasi	: Jl. Kiyai H. Zainal Alim Kelurahan Kemayoran Kabupaten Bangkalan			
Tanggal Inspeksi	: 26 Desember 2016			
ELEMEN PERBANDINGAN	OBJEK PENILAIAN	DATA PEMBANDING		
		PEMBANDING 1	PEMBANDING 2	PEMBANDING 3
				
<b>DATA PROPERTI</b>				
Jenis Properti	Pujasera	Pujasera	Pujasera	Pujasera
Alamat	Jl. Kiyai H. Zainal Alim	Jl. Soekarno Hatta	Jl. Soekarno Hatta	Jl. Soekarno Hatta
Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	25	9	6,25	4
Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	25	9	6,25	4
Posisi Tanah	Depan (menghadap Jalan KH. Moh. Holil)	Depan (menghadap Jalan Soekarno Hatta, samping IKIP)	Depan (menghadap Jl. Soekarno Hatta, depan stadion)	Depan (menghadap Jl. Soekarno Hatta, samping stadion)
Kondisi Bangunan		Baik	Baik	Baik
Bentuk Tanah	Beraturan	Beraturan	Beraturan	Beraturan
Elevasi Tanah thd Jalan	0	0	0	0
Kontur Tanah	Berkontur	Datar	Datar	Datar
Peruntukan/Zoning	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa
Jenis Sertifikat	SHM	HGB	HGB	HGB
Jarak dari Properti (m)		350	450	400
Lebar Jalan	10	15	15	15
Kondisi Jalan	Baik	Baik	Baik	Baik
Tanggal Data	26 Desember 2016	26 Desember 2016	26 Desember 2016	26 Desember 2016
Nama Sumber Data	Pemilik	Bp. Hizbil	Bp. Hizbil	Bp. Hizbil
No. Telp. Sumber Data		"082210182884"	"082210182884"	"082210182884"
Harga Penawaran		40.000.000	30.000.000	20.000.000
<b>DISKON DAN INDIKASI NILAI</b>				
Diskon / Penawaran		1.200.000	600.000	300.000
Perkiraan Transaksi		38.800.000	29.400.000	19.700.000
Indikasi Nilai Bangunan(RCN)/m <sup>2</sup>		3.410.000	3.410.000	3.410.000
Perkiraan Depresiasi Bgn		1%	1%	1,0%
Nilai Depresiasi Bgn		388.000	294.000	197.000
Indikasi Nilai Bedak Pujasera		38.412.000	29.106.000	19.503.000
Nilai bedak pujasera/ m <sup>2</sup>		4.268.000,00	4.656.960	4.875.750,00
<b>PENYESUAIAN</b>				

		%	Rp	%	Rp	%	Rp
Waktu Transaksi		0%	-	0%	-	0%	-
Lokasi & Aksesibilitas		-2%	(85.360)	-2%	(93.139)	-2%	(97.515)
Posisi Tanah		3%	128.040	3%	139.709	3%	146.273
Luas Tanah		8%	341.440	8%	372.557	8%	390.060
Bentuk Tanah		0%	-	0%	-	0%	-
Elevasi Tanah		0%	-	0%	-	0%	-
Kontur Tanah		0%	-	0%	-	0%	-
Jenis Sertifikat		25%	1.067.000	25%	1.164.240	25%	1.218.938
Peruntukan/Zoning		0%	-	0%	-	0%	-
Lebar Jalan		-2%	(85.360)	-2%	(93.139)	-2%	(97.515)
Total Penyesuaian			1.365.760		1.490.227		1.560.240
INDIKASI NILAI SETELAH PENYESUAIAN							
Nilai Indikasi		5.633.760		6.147.187		6.435.990	
Pembobotan (%)	100%	35%		30%		35%	
Nilai pembobotan		1.971.816		1.844.156		2.252.597	
Indikasi Nilai Pasar Pujasera/m <sup>2</sup>	6.068.569			<div>Peta</div> 			
Dibulatkan	6.068.000						
<b>KETERANGAN :</b>							
Waktu Transaksi	=	Beda harga akibat waktu penawaran/transaksi thd tgl penilaian					
Lokasi	=	Akses, fasilitas, prospek, tingkat hunian dan kondisi lingkungan					
Luas	=	Tingkat kemudahan penjualan (likuiditas) akibat luas					
Bentuk	=	Denah, frontage dan posisi tanah					
Kondisi Fisik	=	Tofografi, elevasi, dan kontur permukaan tanah					
Peruntukan/Zoning	=	Komersial, Resident, Industri atau lain-lainnya					
Status Kepemilikan	=	HM, HGB, Girik, dll					
Posisi Tanah	=	Menghadap Jalan Raya, didalam kompleks perumahan					

**REKAPITULASI BIAYA PEMBANGUNAN FASILITAS UMUM DAN PRASARANA  
PUJASERA**

No	Item Pekerjaan	Volume	Satuan	Harga Satuan(Rp)	Jumlah Harga (Rp)
1	PJU lengkap Ornamen lampu	40	bh	3,250,000	130,000,000
2	Sambungan Air Bersih ke pujasera	20	unit	850,000	17,000,000
3	Sambungan listrik ke pujasera	20	unit	2,750,000	55,000,000
4	Penghijauan Lingkungan Komplek Pujasera (Pepohonan)	129	m2	65,000	8,385,000
5	Pemasangan Paving dan Sarana Parkir	873	m2	50,000	43,650,000
6	Pagar	182	m	200,000	36,400,000
7	Pos Satpam	12	m2	1,500,000	18,000,000
8	Mobilitas Alat Kerja	1	ls	2,000,000	2,000,000
<b>TOTAL (Rp)</b>					<b>310,435,000</b>
<b>Dibulatkan</b>					<b>310,435,000</b>

## PENENTUAN DISCOUNT RATE ( r )

Dengan WACC menggunakan tabel Damodaran

Cost of Capital (WACC)	7.41%	<a href="#">Damodaran: Cost of Capital by Sector - Hotel/Retail Building Supply</a>
Country Risk Premium	3.60%	<a href="#">Damodaran: Country Risk Premiums - Indonesia</a>
<b>Disc Rate</b>	<b>11%</b>	kenaikan harga pugasera per tahun
Growth	6%	
Cap. Rate	5%	

**Diketahui**

		m2		
1 Luas Lahan (Gross)	2,064			Komersial
2 Luas yang boleh dibangun	1,400	GSB	6	m
3 Realisasi Luas Terbangun	1,050	51% KDB	70%	
4 Luas Fasum&Sos	1,014	49% KLB	2.4	
		100% TLB	7	Lantai

## 5 Rencana Harga Pujasera

Tipe Pujasera	Harga/Tarif	Jumlah Unit	Luas Bangunan	Luas Total Bangunan
Bedak Pujasera	151,700,000	20	25	500
Arena Makan dan Fasilitas Jalan	93,775	20	27.50	550
	<b>Jumlah</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>500</b>

6 Estimasi Pujasera akan terjual habis ---->

4 Bedak/tahun

## 7 Biaya Membangun Pujasera

RCN/m2

3,410,000

## 8 Asumsi Kenaikan Harga dan Biaya


6% per tahun

Tahun Tahun ke		2018 0	2019 1	2020 2	2021 3	2022 4
<b>PERHITUNGAN INCOME</b>						
<div>Estimasi Penjualan Bedak Pujasera</div> <div>Unit Terjual</div> <div>Stock Bedak Pujasera</div> <div>Jumlah</div> <div>Jumlah Total Unit</div>	Bedak Pujasera	4	4	4	4	4
	Biaya Retribusi Arena Makan dan Fasilitas Jalan	4	8	12	16	20
		4	4	4	4	4
		16	12	8	4	0
		16	12	8	4	0
		20	20	20	20	20
<div>Estimasi Harga Bedak Pujasera (naik 6% per Tahun)</div>	Bedak Pujasera	151,700,000	160,802,000	170,450,120	180,677,127	191,517,755
	Biaya Retribusi Arena Makan dan Fasilitas Jalan	93,775	99,402	105,366	111,688	118,389
<div>Total Nilai Transaksi</div>	Bedak Pujasera	606,800,000	643,208,000	681,800,480	722,708,509	766,071,019
	Biaya Retribusi Arena Makan dan Fasilitas Jalan	375,100	795,212	1,264,387	1,787,000	2,367,776
<div>Total Penjualan Bedak Pujasera</div>		607,175,100	644,003,212	683,064,867	724,495,509	768,438,795
<div>TOTAL PENDAPATAN (GROSS INCOME)</div>		607,175,100	644,003,212	683,064,867	724,495,509	768,438,795
<b>PERHITUNGAN BIAYA PENGEMBANGAN</b>						
<div>1 Biaya Pembangunan Fasilitas Umum&amp;Prasarana</div> <div>Sub Total</div>		310,435,000				
		310,435,000				
<div>2 Biaya Pembangunan Pujasera</div> <div>RCN/m2 (kenaikan 6% per tahun)</div>						
		3,410,000	3,614,600	3,831,476	4,061,365	4,305,046
<div>Biaya Pembangunan Pujasera</div>	Bedak Pujasera	341,000,000	361,460,000	383,147,600	406,136,456	430,504,643
	Arena Makan dan Fasilitas Jalan	1.875.500.000				



3	Sub Total						
			341,000,000	361,460,000	383,147,600	406,136,456	430,504,643
	Biaya Opersional						
	Biaya Umum&Admin	2.00%	12,143,502	12,880,064	13,661,297	14,489,910	15,368,776
	Biaya Marketing	3%	18,215,253	19,320,096	20,491,946	21,734,865	23,053,164
	Overhead	2.00%	12,143,502	12,880,064	13,661,297	14,489,910	15,368,776
	Sub Total		42,502,257	45,080,225	47,814,541	50,714,686	53,790,716
4	Biaya Lain-lain						
	Estimasi Pajak Properti (PBB)	Bedak Pujasera	151,700	159,285	167,249	175,612	184,392
	(naik 5% per tahun)	Arena Makan dan Fasilitas Jalan	3,410	3,581	3,760	3,948	4,145
	Biaya Pajak Properti (PBB)	Bedak Pujasera	2,427,200	1,911,420	1,337,994	702,447	-
		Arena Makan dan Fasilitas Jalan	1,875,500	1,969,275	2,067,739	2,171,126	2,279,682
	Sub Total		4,302,700	3,880,695	3,405,733	2,873,573	2,279,682
5	Keuntungan Developer	20%	121,435,020.00	128,800,642.40	136,612,973	144,899,102	153,687,759
	(dari biaya pembangunan)						
	TOTAL BIAYA		819,674,977	539,221,562	570,980,847	604,623,816	640,262,800
PENDAPATAN BERSIH (NOI)			(212,499,877)	104,781,650	112,084,020	119,871,693	128,175,995
Diskon Faktor dengan $r =$			1	0.900819746	0.811476215	0.730993798	0.658493647
Present Value			(212,499,877.00)	94,389,379.12	90,953,516.46	87,625,464.23	84,403,078.36
Net Present Value			144,871,561				
Dibulatkan			144,871,000				
Indikasi Nilai Pasar per m2			70,190				
Dibulatkan			70,000				

### HASIL SURVEY DATA PEMBANDING

DATA PEMBANDING	DATA 1	DATA 2	DATA 3
	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt
Jenis Properti			
Jenis Properti	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt
Alamat	Jl. KH. Moh Holil	Jl. Kiyai H. Zainal Alim	Jl. KH. Moh Holil
Luas Tanah (m2)	77	60	40
Luas Bangunan (m2)	154	120	80
Posisi Tanah	Depan (menghadap Jalan KH. Moh. Holil)	Depan (menghadap Jl. Kiyai H. Zainal Alim)	Depan (menghadap Jalan KH. Moh. Holil)
Kondisi Bangunan	Baik	Sangat Baik	Cukup Baik
Bentuk Tanah	Beraturan	Beraturan	Beraturan
Elevasi Tanah thd Jalan	0,0	0,0	15
Kontur Tanah	Datar	Datar	Datar
Peruntukan/Zoning	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa
Jenis Sertifikat	HGB	HGB	SHM
Jarak dari Properti (m)	350	200	400
Lebar Jalan	10	10	10
Kondisi Jalan	Baik	Baik	Baik
Tanggal Data	26 Desember 2016	26 Desember 2016	26 Desember 2016
Nama Sumber Data	Bp. Andrik	Ibu Susan	Bp. Dofir
No. Telp. Sumber Data	"085733399930"	"082333352616"	"087750932715"
Harga Penawaran	700,000,000	650,000,000	400,000,000
Diskon / Penawaran	10,000,000	10,000,000	10,000,000

Jalan Kiyai H. Zainal Alim

Jalan K.H. Moh Cholil

1.5m

6.0m

3.0m

2.0m

1.5m

In

8.0m

48.0m

8.0m

4.5m

12.0m

6.0m

43.0m

Out

2.0m

3.0m

1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14





15

16

Legend:

- Blue outline : Luas Tanah 2064 m<sup>2</sup>
- Orange outline : Site Plan Ruko
- Red outline : Pos Satpam
- Green outline : Ruang Terbuka Hijau

[illegible]

-  : Luas Tanah 2064 m<sup>2</sup>  
 : Site Plan Ruko  
 : Pos Satpam  
 : Ruang Terbuka Hijau

PERANCANGAN KAWASAN (KOMPLEK RUKO)





1 Luas Lahan (Gross)	2,064
2 Luas yang boleh dibangun	1,400
3 Realisasi Luas Terbangun	864
4 Luas Fasum&Sos	1,200

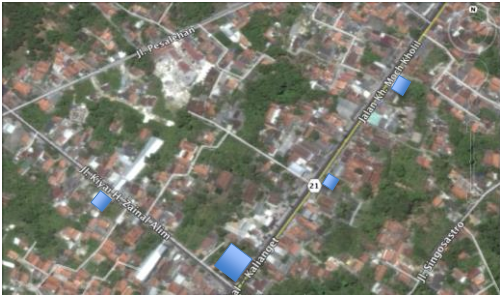
Ketentuan Tata Ruang Kabupaten Bangkalan	
	Perdagangan dan Jasa
GSB	6 m
KDB	70%
KLB	2.4
TLB	7 Lantai

KAVLING RUKO		Data Tanah Kavling		
Tipe Kavling	Jumlah Kavling	Luas Kavling (m2)	Jumlah Luas Kavling	
Tipe A (Menghadap Jalan KH. Moh. Holiil)	8	54	432	
Tipe B (Menghadap Ke Tembok)	8	54	432	
Jumlah	16	108	864	
FASUM&SOS				
Pembentukan Teras dan Sarana Parkir	1	1,059	1,059	
Taman (Penghijauan Lingkungan Komplek Ruko (Pepohonan)	1	129	129	
Pos Jaga (Gerbang Portal)	2	6	12	
		Luas Terbangun	864	
		Luas Fasum&Sos	1,200	
		Luas Total	2,064	

PROYEKSI PENJUALAN						
	Jumlah Unit	16 Unit				
	Rata-rata penjualan unit per tahun (2018-2023)	3 unit/tahun				
	Masa penjualan	5 Tahun				
	Masa Pengembangan	1 Tahun				
	Total masa proyeksi	6 Tahun				
						Jumlah Kavling
Tahun Ke	1	2	3	4	5	
Tipe A (Menghadap Jalan KH. Moh. Cholil)		2	2	2	1	8
Tipe B (Menghadap Tembok)		1	1	1	2	8
Jumlah		3	3	3	3	16

						Harga Jual
Tipe A (Menghadap Jalan KH. Moh. Cholil)						641,462,073
Tipe B (Menghadap Tembok)						577,315,865

FORM PENILAIAN TANAH							
ANALISA PERBANDINGAN DATA PASAR							
Properti yg dinilai		: Tanah					
Lokasi		: Jl. Kiyai H. Zainal Alim Kelurahan Kemayoran Kabupaten Bangkalan					
Tanggal Inspeksi		: 26 Desember 2016					
ELEMEN PERBANDINGAN	OBJEK PENILAIAN	DATA PEMBANDING					
		PEMBANDING 1	PEMBANDING 2		PEMBANDING 3		
							
DATA PROPERTI							
Jenis Properti	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt	Ruko 2 Lt
Alamat	Jl. Kiyai H. Zainal Alim	Jl. KH. Moh Holil	Jl. Kiyai H. Zainal Alim	Jl. KH. Moh Holil	Jl. Kiyai H. Zainal Alim	Jl. KH. Moh Holil	Jl. KH. Moh Holil
Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	54	77	60	40	54	77	60
Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	108	154	120	80	108	154	120
Posisi Tanah	Depan (menghadap Jalan KH. Moh. Holil)	Depan (menghadap Jalan KH. Moh. Holil)	Depan (menghadap Jl. Kiyai H. Zainal Alim)	Depan (menghadap Jalan KH. Moh. Holil)	Depan (menghadap Jalan KH. Moh. Holil)	Depan (menghadap Jalan KH. Moh. Holil)	Depan (menghadap Jalan KH. Moh. Holil)
Kondisi Bangunan		Baik	Sangat Baik	Cukup Baik			
Bentuk Tanah	Beraturan	Beraturan	Beraturan	Beraturan			
Elevasi Tanah thd Jalan	20 - 40	0,0	0,0	15			
Kontur Tanah	Berkontur	Datar	Datar	Datar			
Peruntukan/Zoning	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa	Perdagangan dan Jasa			
Jenis Sertifikat	SHM	HGB	HGB	SHM			
Jarak dari Properti (m)		350	200	400			
Lebar Jalan	10	10	10	10			
Kondisi Jalan	Baik	Baik	Baik	Baik			
Tanggal Data	26 Desember 2016	26 Desember 2016	26 Desember 2016	26 Desember 2016			
Nama Sumber Data	Pemilik	Bp. Andrik	Ibu Susan	Bp. Dofir			
No. Telp. Sumber Data		"085733399930"	"082333352616"	"087750932715"			
Harga Penawaran		700,000,000	650,000,000	400,000,000			
DISKON DAN INDIKASI NILAI							
Diskon / Penawaran		10,000,000	10,000,000	10,000,000			
Perkiraan Transaksi		690,000,000	640,000,000	390,000,000			
Indikasi Nilai Ruko/m <sup>2</sup>		4,480,519.48	5,333,333.33	4,875,000.00			
Perkiraan Depresiasi Bgn		5%	0%	10%			
Indikasi Nilai Ruko/m2		4,256,494	5,333,333	4,387,500			
PENYESUAIAN							
		%	Rp	%	Rp	%	Rp
Waktu Transaksi		0%	-	0%	-	0%	-
Lokasi & Aksesibilitas		0%	-	2%	106,667	0%	-
Posisi Ruko		0%	-	2%	106,667	0%	-
Luas Ruko		5%	212,825	4%	213,333	2%	87,750
Bentuk Ruko		0%	-	0%	-	0%	-

Elevasi Ruko		2%	85,130	2%	106,667	1%	43,875		
Kontur Ruko		5%	212,825	5%	266,667	5%	219,375		
Jenis Sertifikat		25%	1,064,123	25%	1,333,333	0%	-		
Peruntukan/Zoning		0%	-	0%	-	0%	-		
Lebar Jalan		0%	-	0%	-	0%	-		
Total Penyesuaian			1,574,903		2,133,333		351,000		
INDIKASI NILAI SETELAH PENYESUAIAN									
Nilai Indikasi Ruko			5,831,396		7,466,667		4,738,500		
Pembobotan (%)	100%		35%		30%		35%		
Nilai pembobotan			2,040,989		2,240,000		1,658,475		
Indikasi Nilai Pasar Ruko (Depan) /m <sup>2</sup>	5,939,464	Kavling Depan (menghadap Jalan KH. Moh. Holiil)							
Indikasi Nilai Pasar Ruko (Belakang)/m2 (90% dari Kavling Depan)	5,345,517	Kavling Belakang (menghadap tembok rumah warga)							
Indikasi Nilai Rata-Rata Ruko	5,642,490	<div>Peta</div> 							
	Dibulatkan							5,642,000	
Indikasi Nilai Pasar Tanah per Tipe Kavling	Dari Kav Dpn/Blk							Harga Kavling/m2	Dibulatkan
Tipe A (Menghadap Jalan KH. Moh. Holiil)	100%							5,939,464	5,939,000
Tipe B (Menghadap Tembok Rumah Warga)	100%	5,345,517	5,345,000						
No.1 - 8									
No.9 - 16									
KETERANGAN :									
Waktu Transaksi	=	Beda harga akibat waktu penawaran/transaksi thd tgl penilaian							
Lokasi	=	Akses, fasilitas, prospek, tingkat hunian dan kondisi lingkungan							
Luas	=	Tingkat kemudahan penjualan (likuiditas) akibat luas							
Bentuk	=	Denah, frontage dan posisi tanah							
Kondisi Fisik	=	Topografi, elevasi, dan kontur permukaan tanah							
Peruntukan/Zoning	=	Komersial, Resident, Industri atau lain-lainnya							
Status Kepemilikan	=	HM, HGB, Girik, dll							
Posisi Tanah	=	Menghadap Jalan Raya							

**REKAPITULASI BIAYA PEMBANGUNAN FASILITAS UMUM DAN PRASARANA  
RUKO**

No	Item Pekerjaan	Volume	Satuan	Harga Satuan(Rp)	Jumlah Harga (Rp)
1	PJU lengkap Ornamen lampu	36	bh	3,250,000	117,000,000
2	Sambungan Air Bersih ke ruko	16	unit	850,000	13,600,000
3	Sambungan listrik ke ruko	16	unit	2,750,000	44,000,000
4	Penghijauan Lingkungan Komplek Ruko (Pepohonan)	129	m2	65,000	8,385,000
5	Pemasangan Paving dan Sarana Parkir	1,059	m2	50,000	52,950,000
6	Pagar	182	m	200,000	36,400,000
7	Pos Satpam	12	m2	1,500,000	18,000,000
8	Mobilitas Alat Kerja	1	ls	2,000,000	2,000,000
<b>TOTAL (Rp)</b>					<b>292,335,000</b>
<b>Dibulatkan</b>					<b>292,335,000</b>

## PENENTUAN DISCOUNT RATE ( r )

Dengan WACC menggunakan tabel Damodaran

Cost of Capital (WACC)	7.41%	<a href="#">Damodaran: Cost of Capital by Sector - Hotel/Retail Building Supply</a>
Country Risk Premium	3.60%	<a href="#">Damodaran: Country Risk Premiums - Indonesia</a>
<b>Disc Rate</b>	<b>11%</b>	kenaikan harga ruko per tahun
Growth	6%	
Cap. Rate	5%	



Diketahui

1 Luas Lahan (Gross)	2,064				
2 Luas yang boleh dibangun	1,400				
3 Realisasi Luas Terbangun	864	42%	KDB	70%	-----> OK tidak melanggar ketentuan KDB
4 Luas Fasum&Sos	1,200	58%	KLB	2.4	-----> OK tidak melanggar ketentuan KLB
		100%	TLB	7 Lantai	

5 Rencana Harga Ruko

Tipe Ruko	Harga Ruko	Jumlah Unit	Luas Bangunan	Luas Total Bangunan
Tipe A	641,462,073	8	108	864
Tipe B	577,315,865	8	108	864
Jumlah		16	216	1,728

6 Estimasi Ruko akan terjual habis ---->

7 Biaya Membangun Ruko	RCN/m2	3,410,000	3 Ruko/tahun
8 Asumsi Kenaikan Harga dan Biaya	6% per tahun		

Tahun Tahun ke		2018 0	2019 1	2020 2	2021 3	2022 4
PERHITUNGAN INCOME						
Estimasi Penjualan Ruko	Tipe A	2	2	2	1	1
	Tipe B	1	1	1	2	3
Unit Terjual		3	3	3	3	4
Stock	Tipe A	6	4	2	1	0
	Tipe B	7	6	5	3	0
Jumlah		13	10	7	4	0
Jumlah Total Unit		16	16	16	16	16
Estimasi Harga Ruko (naik 6% per Tahun)	Tipe A	641,462,073	679,949,797	720,746,785	763,991,592	809,831,088
	Tipe B	577,315,865	611,954,817	648,672,106	687,592,433	728,847,979
Total Nilai Transaksi	Tipe A	1,282,924,145.45	1,359,899,594	1,441,493,570	763,991,592	809,831,088
	Tipe B	577,315,865.45	611,954,817	648,672,106	1,375,184,866	2,186,543,936
Total Penjualan Ruko		1,860,240,011	1,971,854,412	2,090,165,676	2,139,176,458	2,996,375,024
		1,860,240,011	1,971,854,412	2,090,165,676	2,139,176,458	2,996,375,024
PERHITUNGAN BIAYA PENGEMBANGAN						
1 Biaya Pembangunan Fasilitas Umum&Prasarana Sub Total		292,335,000				
		292,335,000				
2 Biaya Pembangunan Ruko RCN/m2 (kenaikan 6% per tahun)		3,410,000	3,614,600	3,831,476	4,061,365	4,305,046
Biaya Pembangunan Ruko	Tipe A	736,560,000	780,753,600	827,598,816	438,627,372	464,945,015

		Tipe B	368,280,000	390,376,800	413,799,408	877,254,745	1,394,835,044
	<b>Sub Total</b>		<b>1,104,840,000</b>	<b>1,171,130,400</b>	<b>1,241,398,224</b>	<b>1,315,882,117</b>	<b>1,859,780,059</b>
3	<b>Biaya Operasional</b>						
	Biaya Umum&Admin	2.00%	37,204,800	39,437,088	41,803,314	42,783,529	59,927,500
	Biaya Marketing	3%	55,807,200	59,155,632	62,704,970	64,175,294	89,891,251
	Overhead	2.00%	37,204,800	39,437,088	41,803,314	42,783,529	59,927,500
	<b>Sub Total</b>		<b>130,216,801</b>	<b>138,029,809</b>	<b>146,311,597</b>	<b>149,742,352</b>	<b>209,746,252</b>
4	<b>Biaya Lain-lain</b>						
	Estimasi Pajak Properti (PBB)	Tipe A	641,412	673,483	707,157	742,515	779,640
	(naik 5% per tahun)	Tipe B	577,260	606,123	636,429	668,251	701,663
	Biaya Pajak Properti (PBB)	Tipe A	3,848,472	2,693,930	1,414,313	742,515	-
		Tipe B	4,040,820	3,636,738	3,182,146	2,004,752	-
	<b>Sub Total</b>		<b>7,889,292</b>	<b>6,330,668</b>	<b>4,596,459</b>	<b>2,747,266</b>	<b>-</b>
5	<b>Keuntungan Developer</b>	20%					
	(dari biaya pembangunan)		<b>372,048,002.18</b>	<b>394,370,882.31</b>	<b>418,033,135</b>	<b>427,835,292</b>	<b>599,275,005</b>
	<b>TOTAL BIAYA</b>		<b>1,907,329,095</b>	<b>1,709,861,760</b>	<b>1,810,339,416</b>	<b>1,896,207,027</b>	<b>2,668,801,316</b>
	<b>PENDAPATAN BERSIH (NOI)</b>		<b>(47,089,084)</b>	<b>261,992,652</b>	<b>279,826,260</b>	<b>242,969,430</b>	<b>327,573,708</b>
	Diskon Faktor dengan r =	11%	1	0.900819746	0.811476215	0.730993798	0.658493647
	Present Value		(47,089,084.04)	236,008,154.26	227,072,354.62	177,609,146.52	215,705,205.74
	Net Present Value		809,305,777				
	Dibulatkan		809,305,000				
	Indikasi Nilai Pasar Properti (Ruko) per m2		392,106				
	Dibulatkan		392,000				

## **Kuesioner Pemilihan Alternatif Penggunaan Lahan Kosong di Jalan Kiyai H. Zainal Alim Kelurahan Kemayoran Kabupaten Bangkalan**

Nama :  
Pekerjaan :

Petunjuk:

1. Di bawah ini disajikan beberapa alternatif properti yang berpotensi dikembangkan di atas lahan kosong seluas 2.064 m<sup>2</sup> di Jalan Kiyai H. Zainal Alim Bangkalan.
2. Beri tanda centang ( ✓ ) pada alternatif yang menurut Bapak/Ibu paling sesuai, dengan keterangan sebagai berikut:
  - Skor 1 → Tidak Setuju
  - Skor 2 → Setuju
  - Skor 3 → Sangat Setuju

No.	Alternatif Properti	Frekuensi Isian			Total Poin*
		Skor 1	Skor 2	Skor 3	
1	Shopping-mall				
2	Ruko				
3	Pujasera				
4	Hotel				

\*diisi oleh peneliti